

Vereinfachter Antrag auf Landeszuwendung zur Projektförderung von „Maßnahmen zu Gunsten der älteren Generation“

zu 1. Beschreibung der Maßnahme

Projektbegleitung zur Erarbeitung einer Projektkonzeption bis zur Unterschriftsreife des Kooperationsvertrages zwischen gewoNR e.V. und dem Grundstückseigentümer und Investor.

Der Umfang dieser Maßnahme ist unter Punkt 3 der Anlage zum Projektantrag weiter unten

Die Vorbereitung der Kooperationsvereinbarung ist jetzt nötig, damit eine verbindliche Grundlage für die weitere Arbeit des Investors gegeben ist.

Allerdings übersteigen die Kosten dieser „Entwicklung einer Verbindlichkeit (Kooperationsvertrag zwischen gewoNR e.V. und Investor) und der vertraglichen Vereinbarung“ deutlich die finanzielle Möglichkeit vieler gewoNR-Mitglieder (bzw. der zukünftigen Bewohnergemeinschaft). Um den Weg ins Mieterwohnprojekt in der Version „Bottom Up“ zu schaffen, braucht gewoNR e.V. zu diesem Zeitpunkt - und erstmals während des 5 jährigen bürgerschaftlichen Engagements um „Neue Wohnformen in unserer Stadt“ zu etablieren – finanzielle Unterstützung. Die Zusage der Kommune, sich an den Kosten dieser Projektförderung des Landes zu beteiligen war dabei ein überaus wertvolles Signal!

Anlage zum Projektantrag:

Aktueller Sachstand vom 11.12.2013

1. Gruppe

„Gemeinschaftlich Wohnen Neuwied e.V.“ entwickelte sich aus einem 2008 gebildeten Arbeitskreis. Die Vereinsgründung erfolgte im September 2011. Wir arbeiteten von Beginn an konstruktiv zusammen. Die jetzigen Mitglieder von gewoNR e.V. konnten sich auf eine einheitliche Zielvorstellung verständigen. Dies findet Ausdruck im vorliegenden Konzept welches wir im Herbst 2013, auf Grundlage des ersten, erarbeitet haben. Ein guter Zusammenhalt in der Gruppe ist herangewachsen. Entscheidungen werden zusammen diskutiert, gemeinsam gewollt - oder zur Abstimmung gebracht. Insofern sind wir für den Prozess der Projektrealisierung gerüstet.

gewoNR hat derzeit 27 Vereinsmitglieder. Hiervon sind 18 Wohnparteien mit 22 Menschen am anvisierten Projekt interessiert. Wir nehmen bei unseren regelmäßigen öffentlichen Terminen weitere Interessenten am gemeinschaftlichen Wohnen wahr – zum momentanen Zeitpunkt noch abwartend in Bezug auf eine gewoNR-Mitgliedschaft, die eine Voraussetzung für den Einzug ist.

15 Wohnparteien sind, bei der nun möglichen Variante, an einer Mietwohnung interessiert. Wenn 18 oder 21 Wohneinheiten entstehen, sind die satzungsgemäß erforderlichen 1/3 Wohnungen für Menschen mit Anspruch auf WBS im gewoNR-Wohnprojekt mit gewoNR-Mitgliedern schon belegt. 3-4 Wohnparteien sind an Eigentumserwerb interessiert oder könnten Mieterdarlehen einbringen.

Das geplante Projekt könnte diese Vorstellungen verbinden. Allerdings würden, bis auf ein Mitglied, auch alle „nur“ mieten – wenn so Gemeinschaftlich Wohnen in Neuwied möglich würde!

Im Frühjahr 2013 scheiterten die Verhandlungen mit einem holländischen Investor für ein Bauvorhaben am Standort Neuwied. Neben anderem auch wg. der satzungsgemäßen gewoNR-Vorstellung, dass 1/3 der Wohnungen im Wohnprojekt im geförderten Wohnungsbau entstehen - bzw. von Menschen mit Wohnberechtigungsschein angemietet werden können.

Die Gruppe hat dies gut miteinander überstanden und eine Beratungssitzung mit Projektberater Axel Köpsell durchgeführt. Die Zusammenarbeit ist positiv verlaufen, er soll von der Gruppe beauftragt werden, auch die weitere Projektbegleitung zu übernehmen.

Über Herrn Köpsell entstand zügig ein Kontakt zu einem Grundstücksbesitzer in Neuwied. Zwischenzeitlich steht fest, das Grundstück ist verfügbar und für gewoNR sehr attraktiv – was auch Ausdruck findet in der großen Einzugsbereitschaft der potenziellen Bewohnergemeinschaft unter den gewoNR-Mitgliedern. Wir können uns sehr gut vorstellen, unser Projekt dort zu realisieren.

Der Grundstückseigentümer ist dem Wohnprojektgedanken gegenüber positiv eingestellt und grundsätzlich für eine Zusammenarbeit aufgeschlossen. Die Vorbereitung der Kooperationsvereinbarung ist jetzt nötig, damit eine verbindliche Grundlage für die weitere Arbeit des Investors gegeben ist.

2. Grundstück / Bauvorhaben

Lage: City Neuwied direkt hinter dem Deich mit Rheinblick, Möglichkeit für Innenhof und im Bereich der Städtebauförderkulisse „Aktive Stadtzentren“

Adresse: laut Bebauungsplan Nr. 127: Deichstraße 12 und Rheinstraße 22 und 24

Größe: nach Angaben aus dem Stadtbauamt: 1.197 m²

Geplante Dimension des Bauvorhabens:

die gesamte Fläche soll für das Wohnprojekt geplant werden.

Im 1. Bauabschnitt entstehen dabei an der Deichstraße die mindestens gewünschten 18 Wohneinheiten und Gemeinschaftsbereiche sowie Parkplätze.

In einem 2. Bauabschnitt werden die Häuser in der Rheinstraße ins Wohnprojekt integriert. gewoNR e.V. würde dabei auch eine PflegeWG oder die Option des Bielefelder Modell fürs Quartier begrüßen.

3. Beratungsbedarf: Erstellen einer Projektkonzeption

Mit dem Grundstückseigentümer ist vereinbart, dass er die Machbarkeit einer Finanzierung überprüft.

Parallel dazu entwickelt Herr Köpsell zusammen mit gewoNR e.V. eine Projektkonzeption für das Bauvorhaben und das spätere Wohnprojekt. Arbeitsschritte dazu sind

- ▶ Recherche bereits existierender Kooperationsvereinbarungen mit Investoren unter Einbeziehung der Erfahrungen anderer Projekte
- ▶ Ausarbeitung eines Kooperationsvertrages unter Berücksichtigung auch der Kaufinteressen
- ▶ Finanzierungskonzept für die Gemeinschaftsräume und –flächen
- ▶ Juristische Überprüfung der Vertragsbestandteile
- ▶ Verhandlung des Kooperationsvertrages mit dem Eigentümer und Investor

Im Ergebnis soll ein Kooperationsvertrag stehen, der das verbindet, was sich insgesamt anderswo schon bewährt hat, und das ergänzt, was wir - für die Wohnprojektinitiative in Neuwied – erreichen und regeln wollen. Konkreter nun, da an den vorhandenen Möglichkeiten bei der Wahrnehmung des Standortes / Grundstücks und der Wohninteressen der zukünftigen Bewohnergemeinschaft - bestehend aus gewoNR-Mitgliedern.

4. Zeitplan

Unterzeichnung des Kooperationsvertrages	bis zweite Jahreshälfte 2014
Planungsbeginn	Ende 2014
Baugenehmigung und Abriss	Mitte 2015
Baubeginn	zweite Jahreshälfte 2015
Projektbezug	Ende 2016

5. Kosten der Projektbegleitung

Der Verein gewoNR e.V. wünscht Projektbegleitung durch

- ▶ Axel Köpsell, Zülpicher Str. 2, 52388 Nörvenich, Tel.02426 901325, koepsell@t-online.de
- ▶ Das Hinzuziehen weiterer Fachleute wie z.B. für die juristische Beratung von Verträgen wird innerhalb der Projektbegleitung geregelt.

Umfang der Projektbegleitung:

▶ Zehn Tagessätze à 800,- € (inklusive Fahrtkosten und MwSt)	8.000 €
---	---------

Finanzierung der Beratungskosten

▶ Landeszuschuss (bis zur Hälfte der Kosten wurden in Aussicht gestellt)	4.000 €
▶ Eigenmittel (werden solidarisch von der Bewohnergemeinschaft aufgebracht)	3.000 €
▶ Zuschuss der Stadt Neuwied (zugesagt)	1.000 €