

Gesprächsnotiz

Datum	21.7.2016
Ort	GSG Neuwied mbH, Museumsstraße 10
Anwesend:	Herr Schmitz, Herr Martin, Herr Birkenbeil, Frau Lorenz, Frau Luttenberger, Frau Zils, Herr Beck, Frau Herger

Das Ministerium für Soziales, Arbeit, Gesundheit und Demografie (MSAGD) unterstützt seit vielen Jahren Wohnen mit gemeinschaftsorientiertem Ansatz. Dazu zählen gemeinschaftliche Wohnprojekte, Quartiersprojekte, generationenübergreifendes Wohnen ebenso wie Wohn-Pflege-Gemeinschaften. Weiterhin fördert es die Landesberatungsstelle Neues Wohnen, die landesweit mit Information und Kontaktvermittlung unterstützt.

Es wird sehr begrüßt, dass entsprechende Planungen in Neuwied in die Umsetzung gehen. Neuwied ist mit diesem Projekt beispielhaft. Der Termin ist zustande gekommen, um sich gegenseitig über den Sachstand der Planungen im neuen Baugebiet zu informieren und sich über die weiteren Schritte zur Umsetzung des Wohnprojektes auszutauschen.

GSG GmbH – Das Bauprojekt

- zwei Hektar Baugelände, B-Plan wird Ende des Jahres verabschiedet
- Barrierefreier Stadtteil geplant, gute Infrastruktur in unmittelbarer Nachbarschaft
- 7 Punkthäuser (Stadtvillen) mit drei Geschossen plus Dachgeschoss, 15 Wohnungen pro Haus = 115 Wohnungen, 215 Stellplätze ebenerdig
- Erster Bauabschnitt: Haus 1-3
Abriss bis Ende 2016, Baubeginn 2017,
- Zweiter Bauabschnitt: Haus 4-7
Entmietung 2017, Abriss 1/2018, Baubeginn noch während Bauzeit Abschnitt 1 ,
- Offene Grundrisse, EG = 1x38 und 3x51 qm, 1.OG = 1x67 und 3x52 qm, 2.OG = 3x74-76 qm, davon eine rollstuhlgerechte, geförderte Wohnung
- Auftrag der Stadt ist geförderter Wohnungsbau, ein Drittel geförderte Wohnungen sind geplant, die Mietpreisbindung läuft über 20 Jahre
- Die geförderten Wohnungen könnten mit 5,10€ oder 5,40€ vermietet werden, das trägt nicht die Baukosten
- Die geförderten Wohnungen werden nicht in einem Gebäude konzentriert sondern auf die sieben Gebäude verteilt, um soziale Durchmischung für das Quartier zu erreichen.

GeWoNR e.V. – Das Wohnprojekt

- 23 Wohninteressenten, 20 Wohnparteien
- Gemeinschaftsraum soll im Haus sein
- das Wohnprojekt steht im Vordergrund, Priorität ist, in einem dieser Häuser ein Wohnprojekt zu verwirklichen und die passenden Bewohner dafür zu auswählen

- GeWoNR hat für die Gespräche mit der GSG ein Team gebildet: fünf Personen sind verhandlungsberechtigt, Termine werden von jeweils zwei Personen aus diesem Team wahrgenommen
- GeWoNR strebt Einzelmietverträge an, der Verein hat nicht vor, als Generalmieter aufzutreten

LZG

- Frau Herger hat zwei Formulare vorbereitet, mit dem man eine Übersicht über das Raumangebot und die Wohninteressenten herstellen und beides abgleichen kann

MSAGD

- Herr Beck rät dringend zu moderierten Gesprächsrunden, Vorschläge für Moderatoren liegen vor
- Das Ministerium ist bereit, die Moderationskosten im Rahmen eines Modellprojektes anteilig mit 50% der Moderationskosten zu fördern, bis zu einer Summe von 2.000 Euro in 2016.
- Ergänzung: In begründeten Fällen kann die Förderung auch bis zu 75% betragen.
- Förderung setzt einen Antrag beim MSAGD voraus. Bei der Antragstellung unterstützt die LZG.

Vereinbarungen

- 1) Bis zum 15. August füllt GeWoNR e.V. die Liste der Wohninteressenten aus.
- 2) Bis zum 30. August schlägt die GSG einen Besprechungstermin vor, wo das Wohnungsangebot mit der Interessentenliste abgeglichen wird.
- 3) Bei diesem Termin Ende August wird festgelegt,

- wer sich für welche Wohnung interessiert
- ob noch weitere Interessenten zu akquirieren sind oder ob das Haus damit gefüllt ist
- wie eine verbindliche Reservierung der Wohnungen erfolgen kann (Vorvertrag mit den einzelnen Mietern?)
- für welche Wohnungen innerhalb des Hauses die GSG eine Förderung beantragt
- wie groß der Gemeinschaftsraum sein muss, und davon abhängig:

- 4) welches Gebäude die GSG für die Gruppe reserviert, in einem weiteren Termin mit Herrn Back (ISB) wird geklärt:

- unter welchen Bedingungen der Gemeinschaftsraum gefördert werden kann (Kann das Gebäude der Gruppe separat betrachtet werden und wie viele Wohnungen müssen in diesem Gebäude gefördert werden, um den Gemeinschaftsraum in die Förderung einzuschliessen) bis wann alle Förderanträge vorliegen müssen (voraussichtlich Ende 2016)

- 5) in einem weiteren Termin wird der Kooperationsvertrag besprochen:

- Herr Birkenbeil (Jurist) bereitet einen Kooperationsvertrag vor
- Musterkooperationsverträge aus Köln und Mainz liegen bereits vor
- Die LZG kann mit Informationen und Kontakten Unterstützung leisten

- Die Kosten für juristische Unterstützung, beispielsweise durch Dr. Andrea Töllner vom FGW e.V. können ebenfalls Gegenstand der Moderationsförderung sein (Fehlbedarfsförderung durch das MSAGD)
- Wer mietet den Gemeinschaftsraum an, werden die Kosten auf die Wohneinheiten verteilt oder ist der Verein der Mieter?

21.07.2016
Berit Herger