

Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage

BV/05/22/172

öffentlich

B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen" hier: Grundsatzbeschluss zum genossenschaftlichen Wohnkonzept

<i>Organisationseinheit:</i> Bauwesen <i>Bearbeiter:</i> Julia Tesche	<i>Datum</i> 08.11.2022 <i>Verfasser:</i> Maria Schultz
--	--

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	22.11.2022	Ö
Gemeindevertretung Hohenkirchen (Entscheidung)	14.12.2022	Ö

Sachverhalt:

Die Gemeinde Hohenkirchen betreibt derzeit das Bauleitplanverfahren zum B-Plan Nr. 29 Ortsmitte Hohenkirchen. Das städtebauliche Konzept wurde auf der Sitzung der Gemeindevertretung am 28.09.2022 bestätigt. In einem Teilbereich des Bebauungsplanes beabsichtigt die Gemeinde ein genossenschaftliches Wohnkonzept umzusetzen.

Auf der Sitzung des Bauausschusses am 13.09.2022 waren die beiden Projektentwickler VielLeben eG und TING Projekte GmbH & Co. KG anwesend und haben unterschiedliche Konzeptideen für genossenschaftliches Wohnen vorgestellt.

Beide Konzeptideen sind der Anlage zu entnehmen.

Für die weitere Planung ist festzulegen, welche Konzeptidee zukünftig weiter verfolgt werden soll.

Beschlussvorschlag:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Hohenkirchen fasst den Grundsatzbeschluss, dass für einen Teilbereich des B-Plan Nr. 29 Ortsmitte Hohenkirchen das am 13.09.2022 vorgestellte genossenschaftliche Wohnkonzept der VielLeben eG / der TING Projekte GmbH & Co. KG weiter verfolgt wird.

Finanzielle Auswirkungen:

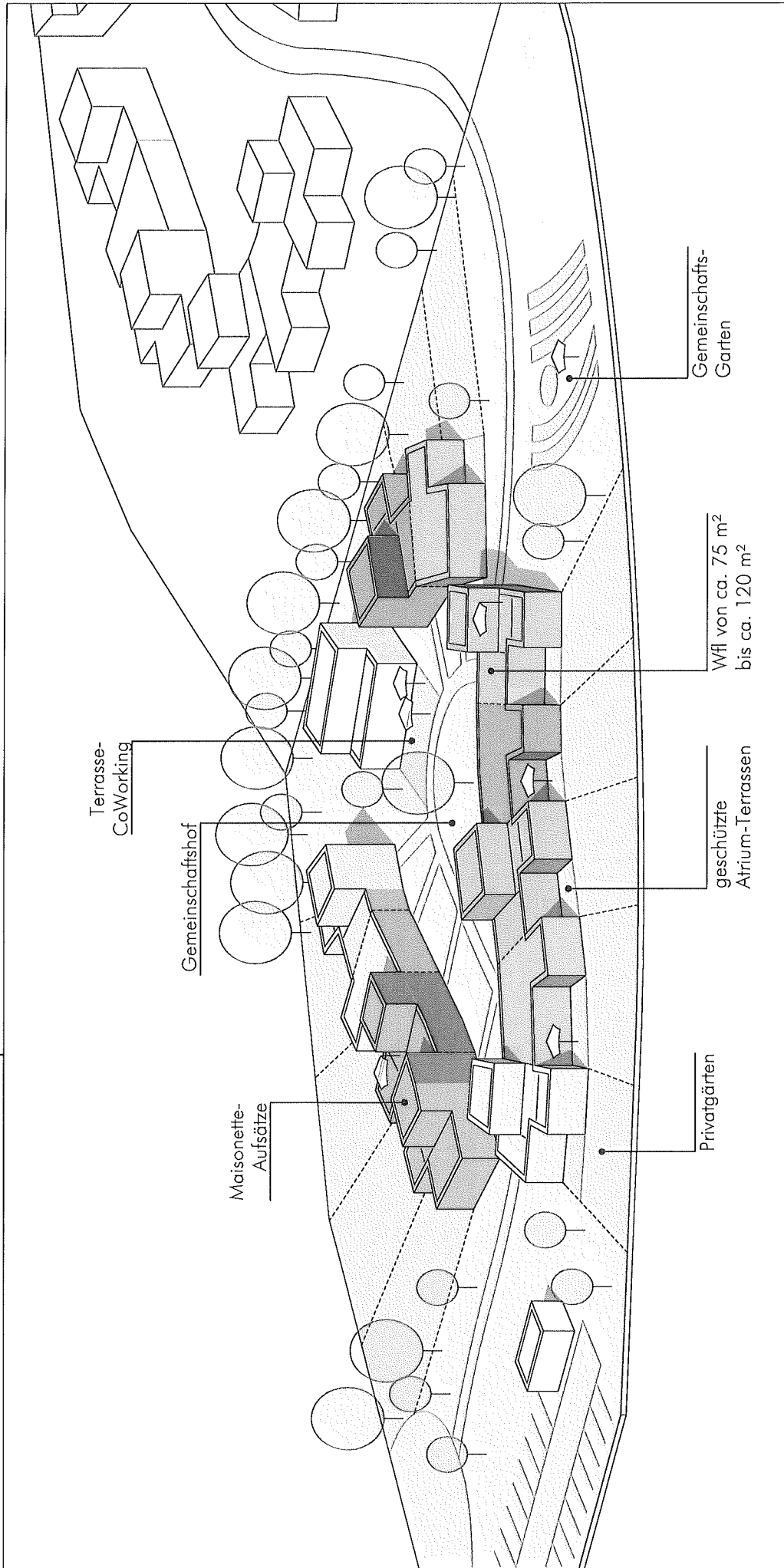
Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
	Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.
	durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:

	durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:
	über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen
	unvorhergesehen und
	unabweisbar und
	Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):
	Deckung gesichert durch
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
	Keine finanziellen Auswirkungen.

Anlage/n:

1	städtebauliches Konzept öffentlich
2	220824 Städtebauliches Konzept Hohenkirchen_Axonometrie öffentlich
3	220830 Hohenkirchen_Städtebauliches Konzept _Vorschlag Wohnquartiere 02 öffentlich
4	Auszug Niederschrift VielLeben öffentlich
5	220304_Ting_Hohenkirchen_Staedtebauliches-Konzept_svdI_a3_300dpi_01 öffentlich
6	220808 Konzeptskizze Hohenkirchen (1) öffentlich
7	2022-09-13 BA Hohenkirchen TOP 5.1.1 sao öffentlich

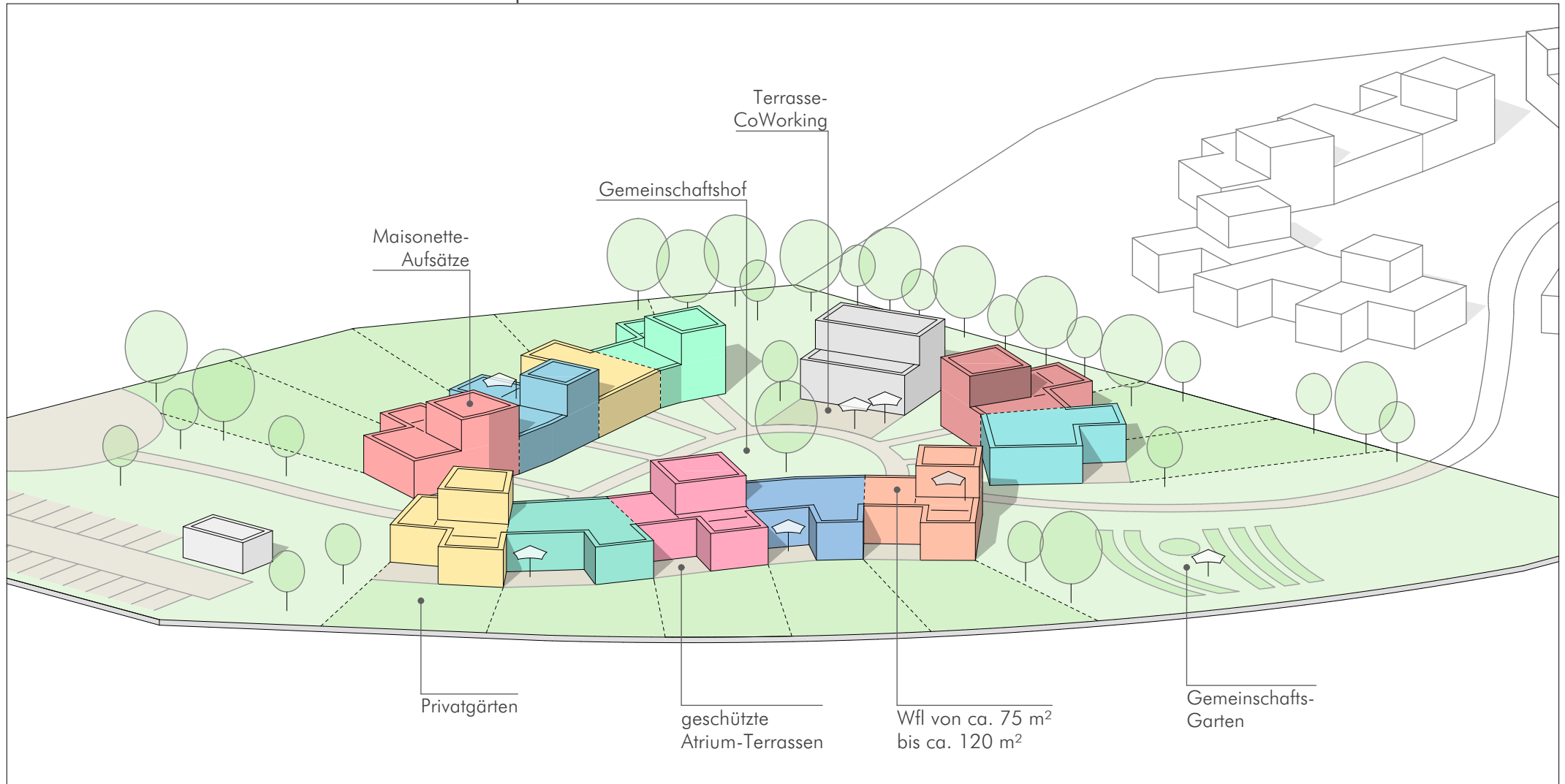
Hohenkirchen - Städtebauliches Konzept



Axonometrie



Hohenkirchen - Städtebauliches Konzept



Axonomie



Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage
BV/05/22/142
öffentlich

Beschlussauszug aus der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen vom 13.09.2022

Top 5.1 B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen" **hier: Vorstellung genossenschaftliches Wohnkonzept VielLeben** **eG (Patric Meier)**

Frau Gottschalk stellt den Sachverhalt vor. Die Gemeinde ist daran interessiert, in diesem Bereich Möglichkeiten der Wohnnutzung zu schaffen.

Herr Meier erhält das Rederecht. Er stellt das Konzept VielLeben vor und beantwortet Fragen. Für den Geltungsbereich des B-Plans Nr. 29 stellt er einen Konzeptentwurf vor, der genossenschaftliches Wohnen innerhalb einer reihenhausähnlichen Siedlungsstruktur ermöglicht. Die Bebauung ist um einen autofreien, gemeinschaftlich nutzbaren Hof und einem Gemeinschaftsbereich angesiedelt. Alle Wohngebäude sind ebenerdig bzw. zum Teil zweigeschossig. Sie verfügen im hinteren Bereich über privat genutzte Gärten.

Ein Gemeinschaftshaus ist erst ab ca. 20 Wohneinheiten finanziell realisierbar.

Die Erschließung kann durch die Genossenschaft/Eigentümergeinschaft umgesetzt werden.

Die Kosten können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden, da diese zum einen von der Anzahl der Beteiligten abhängt und zum anderen davon, auf welche bauliche Umsetzung sich die Beteiligten einigen werden.

Aus diesem Grunde muss in einem ersten Schritt eruiert werden, ob es ausreichend Interessenten für ein solches Projekt gibt.

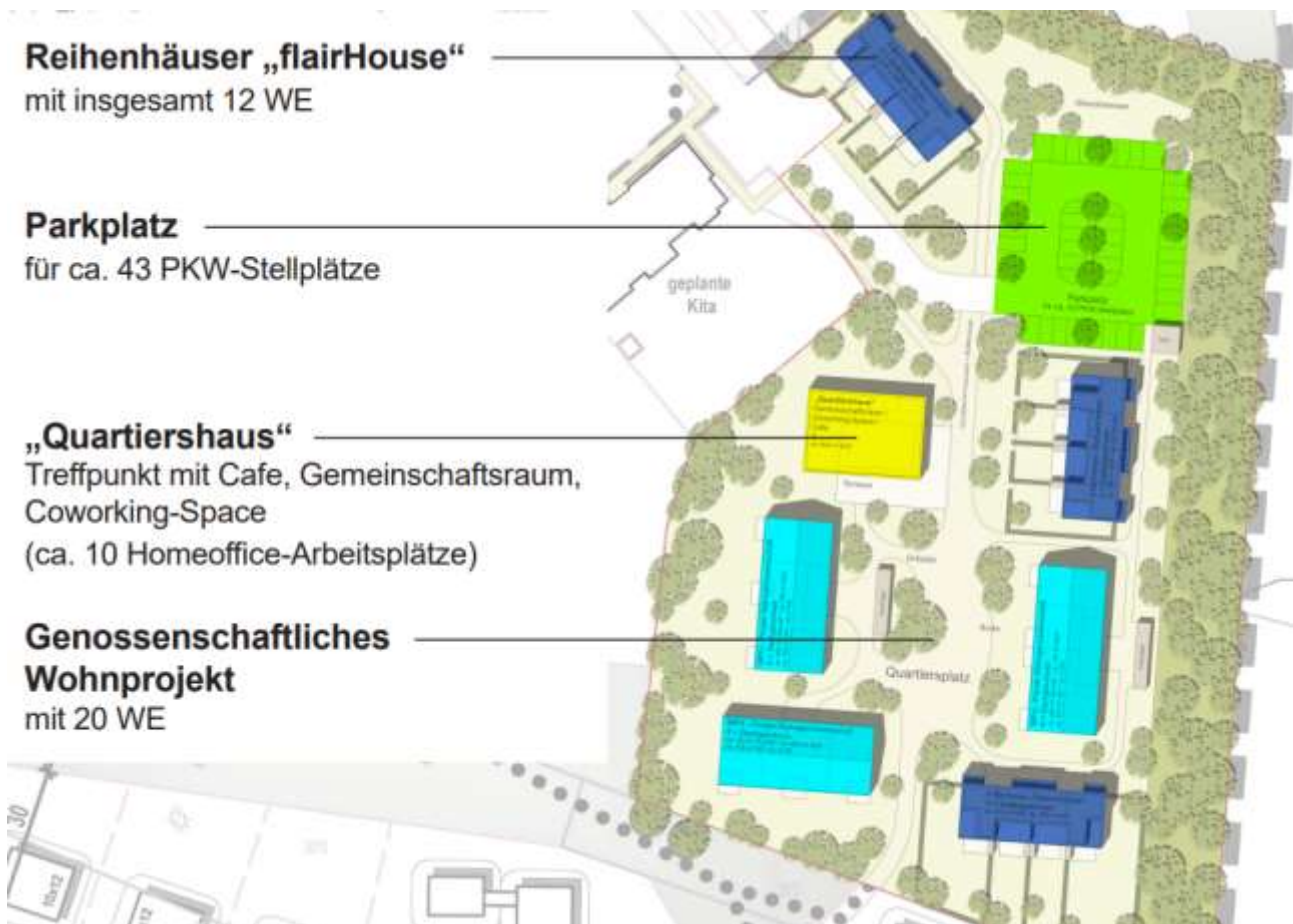




PRIVATE WOHNGENOSSENSCHAFT & MEHR

Konzeptskizze für Hohenkirchen

- barrierearm & schwellenfrei
- nachbarschaftlich
- für Jung & Alt



Wohnen in einer privaten Wohngenossenschaft

„Gemeinsam Wohnen“ - nicht zuletzt während Corona haben wir wieder erfahren, wie wichtig eine gute Nachbarschaft als ein stabiler Anker für jeden von uns ist. Nun ist es aber so, dass eine solche gute Nachbarschaft nicht nur in Krisenzeiten ihre Vorteile offenbart, im Gegenteil: gerade auch im normalen Alltag sind gegenseitiges Unterstützen, gemeinsame Aktivitäten, die gute Gemeinschaft Wohlfühlfaktoren für jeden Tag.

Die private Wohngenossenschaft bietet den Rahmen. TING projiziert seit 10 Jahren solche privaten Wohngenossenschaften, bei denen die Mitglieder gleichzeitig die Bewohner sind und zusammen ihre Wohngenossenschaft – Immobilie und Zusammenleben – gestalten und zu einer starken Gemeinschaft wachsen. Jedes Mitglied bringt seine Talente und Fähigkeiten ein, so dass eine lebendige Nachbarschaft entstehen kann.

Ziel der Genossenschaft ist es, dass die Bewohner in jeder Lebensphase bis ins hohe Alter komfortabel und kostengünstig wohnen können und über lange Zeit preiskonstanten Wohnraum mit dauerhaftem Wohnrecht erhalten. Die Mitglieder der Genossenschaft verwalten sich selbst, wohnen selbstbestimmt und sind ehrenamtlich im Projekt engagiert.

Ein Teil der Wohnungen in den von TING projizierten Genossenschaften wird öffentlich gefördert werden. Somit wird hier ein Wohnen auch für Menschen mit einem geringeren Einkommen möglich sein.

Das Bebauungskonzept

In jedem Haus sichern Aufzüge den barrierefreien Zugang zu allen Etagen. Alle Wohnungen sind ohne Schwellen, mit breiteren Türen und bodengleichen Duschen ausgestattet. Damit ist ein Wohnen in jeder Lebensphase bis ins hohe Alter und in den eigenen vier Wänden möglich. Im Bedarfsfall ist ein benutzergerechtes Nachrüsten der Wohnungen für Menschen mit Behinderung ohne großen Aufwand möglich.

Für die Wohnungen sind Wohnflächen zwischen 50 m² bis ca. 100 m² geplant.

Offen ist, ob die Gebäude in klassischer oder in Holzbauweise ausgeführt werden, beides ist möglich. Bei der Auswahl der Baustoffe achten wir auf wohngesunde Baumaterialien, die nur geringe oder keine Immissionen in die Wohnräume abgeben.

Unser Fachpartner

Mit dem Architekturbüro Sprenger von der Lippe und dem Architekten Oliver von der Lippe, verbindet uns eine fast zehnjährige Zusammenarbeit an unterschiedlichen Standorten. Für Hohenkirchen hat Herr von der Lippe die vorliegende Konzeptskizze entworfen.



Projektierung durch TING – wie geht das?

Bei der Entwicklung einer privaten Wohngenossenschaft ist TING der Geburtshelfer. TING erstellt Konzepte für geeignete Grundstücke und geht mit der örtlichen Politik und Verwaltung in die Vorabstimmung. Bei positiver Akzeptanz und sofern die wirtschaftlichen Rahmendaten passen, gründet TING die jeweilige private Wohngenossenschaft, die sich dann das Grundstück zunächst sichert. Angestrebt werden aufschiebend bedingte Kauf- oder Erbpachtverträge, um die Kostenbelastung der jungen Genossenschaft zu Beginn möglichst niedrig zu halten.

In der Folge agiert TING als Dienstleister der Projektentwicklung, auch im Sinne einer Bauherrenvertretung für die Genossenschaft. Wichtige Aufgaben zu Beginn sind die Erarbeitung genehmigungsfähiger Planunterlagen, die Strukturierung der benötigten Finanzierung mit den Förderbanken und Geschäftsbanken, sowie das Werben um Mitglieder. Erst wenn ca. 70% der Mitglieder gefunden sind und den jeweils auf die von ihnen ausgesuchte Wohnung entfallenden Einlagenanteil gezahlt haben, kann die Baumaßnahme beginnen. Um in dieser Zeit einen reibungslosen Projektverlauf gewährleisten zu können, stellt TING gleichzeitig den Vorstand der Genossenschaft.

Mit dem Anwachsen der Mitgliederzahl beginnen die Spezialisten bei TING mit Schulung und Coaching der Mitglieder. Sie sollen sich als Gemeinschaft finden und vor allem vorbereitet werden auf die Phase nach Einzug, wenn TING sich aus dem Vorstand der Genossenschaft zurückzieht und die Mitglieder ihre Genossenschaft selbst verwalten – die Geburtshilfe ist abgeschlossen.

Stand: 10.August2022

KONTAKT:

TING Projekte GmbH & Co. KG
Ferdinand Borchmann-Welle
Lise-Meitner-Str. 1-7,
24223 Schwentinental
Tel.: 04307 / 900 – 212
Email: bowelle@ting-Projekte.de



Gemeinde Hohenkirchen

Beschlussvorlage
BV/05/22/150
öffentlich

Beschlussauszug aus der Sitzung des Bauausschusses der Gemeinde Hohenkirchen vom 13.09.2022

Top 5.1.1 B- Plan Nr. 29 "Ortsmitte Hohenkirchen" **hier: Vorstellung genossenschaftliches Wohnkonzept TING Pro-** **jekte GmbH & Co. KG**

Herr Borchmann-Welle und Herr von der Lippe erhalten das Rederecht und stellen das TING-Projekt vor. Das Konzept beinhaltet neben Reihenhäusern auch Geschossbauten mit 2 - 4-Zimmerwohnungen, ein Gemeinschaftshaus und ebenfalls einen autofreien Quartiersplatz. Alle Häuser/Wohnungen sind barrierefrei (Fahrstuhl/Homelift) und verfügen über Wärmepumpen.

In der Satzung der Genossenschaft kann die Dauerwohnnutzung festgesetzt werden.

Herr Borchmann-Welle weist darauf hin, dass die intensive Mitgliederbetreuung und Befähigung der Mitglieder zur Umsetzung der genossenschaftlichen Aufgaben zentrale Leistungen der TING Projekte sind.

Die Vertreter von TING verlassen um 20.45 Uhr die Sitzung.