Machbarkeitsstudie

Inklusive Wohnanlage Bad Segeberg

gefördert durch

Wir fördern den ländlichen Raum
EU.SH
Landesprogramm ländlicher Raum: Gefördert durch die Europäische Union – Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER) und das Land Schleswig-Holstein
Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

LEADER

AktivRegion Schleswig-Holstein

Auftraggeber:
Verein Lebenshilfe Bad Segeberg e. V.
Theodor-Storm-Straße 7, 23795 Bad Segeberg

Lebenshilfe Bad Segeberg

Auftragnehmer:
Fa. Conplan Betriebs- und Projektberatungsgellschaft mbH
Hansestraße 24, 23558 Lübeck

CONPLAN PROJEKTBERATUNG

abgeschlossen: 15. Juli 2016

Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag und Ausgangslage	**Seite 2**
2. Beteiligte Akteure	**Seite 3**
3. Städtebauliches Konzept	**Seite 5**
4. Inhaltliches Konzept	**Seite 6**
5. Aspekte Bad Segeberg	**Seite 8**
6. Aspekte Südstadt	**Seite 8**
7. Rechtsform	**Seite 9**
8. Finanzierung (investiv)	**Seite 12**
9. Projektförderung	**Seite 17**
10. Wirtschaftlichkeitsberechnung	**Seite 18**
11. Umsetzung und Handlungsempfehlung	**Seite 19**
12. Zusammenfassung und Ausblick	**Seite 20**
13. Verzeichnis der Anlagen	**Seite 21**

Machbarkeitsstudie Inklusive Wohnanlage Bad Segeberg

1. Auftrag und Ausgangslage

Der Verein Lebenshilfe Bad Segeberg e. V. hat die Conplan GmbH mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie für eine inklusive Wohnanlage in Bad Segeberg beauftragt. Die Studie soll beispielhaft für ein derzeit unbebautes Grundstück, das sich im Privateigentum befindet, in der Gorch-Fock-Straße in der Südstadt von Bad Segeberg durchgeführt werden. Sie wurde erstellt im Zeitraum 1. März 2016 bis 15. Juli 2016.

Das Grundstück ist vom Ortszentrum (Marktbrunnen) fußläufig (über den Seminarweg) rd. 1 km entfernt. Um in das Zentrum von Bad Segeberg zu kommen, müssen die Bundesstraße 206 und die Bahnlinie gequert werden, per Kfz mittels der Unterführung, zu Fuß/Rad zusätzlich über eine Brücke möglich. Dennoch ist festzuhalten, dass Bad Segeberg durch die beiden Verkehrswege durchtrennt wird und dass die schlechte Anbindung ins Zentrum insbesondere bei Dunkelheit oder schlechtem Wetter ein Hemmnis darstellt.

Das Grundstück hat eine Größe von rd. 11.000 qm. Es wird südlich von der Gorch-Fock-Straße und nördlich von der Bahntrasse (Verbindung Neumünster – Bad Oldesloe, pro Stunde zwei Abfahrten und zwei Ankünfte) begrenzt. Auf der Ostseite liegt das Sozialkaufhaus neben dem Grundstück, das Sozialkaufhaus ist ebenfalls im Privateigentum des Grundstückseigentümers. Westlich des Grundstücks schließt sich ein Gewerbegebiet an (Fitnesscenter, Autohandel).

Das potentielle Baugebiet ist Teil des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt.

Ein Bebauungsplan für das Grundstück liegt derzeit nicht vor. Das Planrecht könnte über einen Bebauungsplan, den die Stadt Bad Segeberg aufstellt oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan hergestellt werden.

Das Grün an der Bahntrasse ist in den letzten Jahren zu einem Baumbestand herangewachsen. Genehmigungsrechtlich würden sich daraus voraussichtlich keine Schwierigkeiten ergeben, ggf. müssen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt werden. Für den notwendigen Lärmschutz in Bezug auf die Bahnstrecke und die Bundesstraße werden passive Lärmschutzmaßnahmen voraussichtlich ausreichen.

Die Baukörper können dreigeschossig sein, evtl. könnten sogar teilweise vier Geschosse geplant werden, wenn gewünscht.

2. Beteiligte Akteure

Der Grundstückeigentümer wurde zu Beginn der Erstellung der Studie in einem Termin über die Zielsetzungen der Studie informiert und ist in den laufenden Prozess eingebunden. In einem workshoptermin Ende April 2016 kamen verschiedene Akteure aus der Stadt Bad Segeberg zusammen, um sich zu den Rahmenbedingungen, Möglichkeiten und den jeweiligen Zielsetzungen einer inklusiven Wohnanlage an dem oben beschriebenen Standort auszutauschen.

Die Teilnehmenden des workshops waren:

- Antje Langethal, Bauamt der Stadt Bad Segeberg
- Katherine Wegner, Quartiersmanagement Südstadt
- Jana Schmidt, Gebrüder Schmidt Architekten
- Sylvia Johannsen, Lebenshilfe gGmbH Bad Segeberg und Umgebung
- Dr. Wolfgang Arnhold, Projektkoordinator Netzwerk Inklusion
- Michael Fojcik, Offene Hilfen der Lebenshilfe gGmbH Bad Segeberg und Umgebung
- Astrid Oltmanns, Eingliederungshilfe Kreis Bad Segeberg

Die geäußerten Zielsetzungen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Der Wohnungsneubau soll die Bedarfe der Bewohnerschaft in der Südtstadt berücksichtigen. Es besteht Bedarf an bezahlbarem Wohnraum (sozialer Wohnungsbau), die Anlage soll barrierearm sein, also im wesentlichen rollstuhlgerecht. Im Stadtteil wohnen viele Ältere (Ein- oder Zweipersonenhaushalte) mit einem Bedarf an Wohnungen zwischen 50 und ca. 70 qm großen Wohnungen.

2. Neben der Nachfrage nach rollstuhlgerechten Wohnungen soll geprüft werden, ob es für Menschen mit speziellen Erkrankungen oder Handicaps Wohnbedarfe gibt. Hieraus können sich Planungen für selbstverantwortlich geführte Wohn- oder Hausgemeinschaften ergeben oder auch Besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen, die durch ambulante Träger betreut werden.

3. Es soll vermieden werden, dass das Wohnprojekt in erster Linie als Ort für Menschen mit Handicap wahrgenommen wird. Der Standort soll das gleichberechtigte Zusammenleben von Menschen mit und ohne Behinderung ermöglichen.

4. In der Wohnanlage sollen sich Angebote wiederfinden, die auch für den Rest des Stadtteils und eventuell auch für Bad Segeberg insgesamt interessant sind. Dadurch ist definiert, dass in dem Projekt auch Flächen für das Thema 'Nichtwohnen' entstehen, beispielhaft wurden folgende Angebote benannt:

- Mittagstisch/Cafe
- Räumlichkeiten für Veranstaltungen/Aufführungen/Fortbildungen/Kurse/Feierlichkeiten
- Angebote für Pflege im Alter
- Angebote 'Männergesundheit'
- Pflege vom Menschen mit Migrationshintergrund

Die Kombination der beiden Themen 'Wohnen und Arbeiten' wird als wichtig empfunden. Es sollen kleinteilige Gewerbeflächen für nicht störende Tätigkeiten (Dienstleistungen verschiedener Art) mitgedacht werden. Eine spezielle Ausrichtung auf das Thema 'Beschäftigung für Flüchtlinge' ist nicht angestrebt.

Eine Konkurrenz zu anderen Akteuren im Stadtteil soll vermieden werden, neue Angebote sollen als Ergänzung zu Bestehendem entwickelt werden. Die Wohnanlage könnte in Teilen Funktionen eines Stadtteilzentrum wahrnehmen, daraus folgt eine klar definierte öffentliche Zugänglichkeit der Flächen, die sich auch an Besucherinnen und Besucher richten.

Insgesamt wird eine Bebauung des Grundstücks unter der Berücksichtigung der genannten inhaltlichen Aspekte als sehr positiv für die Entwicklung des Stadtteils gesehen.

Die Stadt Bad Segeberg könnte sich vorstellen, den Anfang der Gorch – Fock – Straße baulich so umzugestalten, dass die Straßensituation für eine dahinter liegende Wohnnutzung aufgewertet werden würde.

Die Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln und Mitteln über das ESF-Bundesprogramm 'Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier – BIWAQ' als Partnerprogramm soll weitergehender besprochen werden, wenn sich die ersten Akteure verbindlich zu der Entwicklung des Grundstücks zusammengefunden haben.

3. Städtebauliches Konzept

Eine erste planerische Untersuchung des Grundstücks führte zu der Überlegung, drei bis max. vier Gebäude mit zwei Geschossen plus Staffelgeschoss sowie ein Gemeinschaftsgebäude und ein Haustechnikgebäude (inkl. Nahwärmeversorgung) zu errichten. Der ruhende Verkehr ist oberirdisch an der Grundstückserschließung am Grundstücksrand untergebracht, es sind überdachte und freie Stellplätze denkbar.
Es würden etwa 1.900 bis max. 2.500 qm Wohn/-Nutzfläche (mit nicht störendem Gewerbe im Erdgeschoss eines Wohngebäudes) entstehen, hinzu käme eine gewerbliche Fläche, die u.a. für eine gastronomische Versorgung geeignet ist. Die Wohn-/Nutzfläche bietet Platz für 20 bis 35 Wohnungen zzgl. gewerbliche Flächen (300 bis 500 qm). Dieser Planungsgrundgedanke wurde vom Büro Gebr. Schmidt freischaffende Architekten GmbH in einem Lageplan als Skizze dargestellt und ist auch Grundlage für die Wirtschaftlichkeitsberechnung (siehe Anlage 1).

4. Inhaltliches Konzept

Was ist Inklusion? Inklusion meint die volle und gleichberechtigte Teilhabe aller Menschen am Leben in der Gesellschaft. Inklusion betont die Vielfalt – kulturell und individuell. Inklusion bedeutet aber auch, Teilhabe und Zugänglichkeit zu ermöglichen, zu allen gesellschaftlichen Bereichen (siehe Eckpunkte des Deutschen Vereins für öffentliche und private Vorsorge e. V. 2011 und 2012). Das Grundstück bietet die Möglichkeit, ein Projekt zu planen, in dem Menschen mit und ohne Behinderung wohnen und arbeiten und sich gemeinsam ein lebendiges Wohnumfeld gestalten und damit auch in das Quartier hinein wirken.

<u>Nachhaltigkeitsaspekte</u>
Die Heizwärme- und Warmwasserversorgung kann z. B. sinnvoll über ein Nahwärmenetz mit einer Pelletheizung umgesetzt werden. Es sollte großzügige Fahrradabstellräume und mehrere Ladestationen für Elektro-Bikes geben. Eine eigene Photoltaikanlage kann Strom für den Eigenverbrauch (z. B. Aufzüge, Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen) erzeugen.

<u>Außenanlagen</u>
Die Gestaltung der Außenanlagen muss so erfolgen, dass die Zugänglichkeit für alle barrierefrei gewährleistet ist. Es muss Treffpunkte im Außenbereich geben (Sitzbänke, Sitzmöglichkeiten, evtl. eine Boule-Bahn o.ä.). Die Gestaltung soll nach ökologischen Gesichtspunkten und mit möglichst wenig versiegelter Fläche erfolgen.

Durchmischung der Bewohnerschaft und Vielfalt

Die Entwicklung der Wohnanlage muss unter Beteiligung der späteren Bewohnerschaft erfolgen. Für die Beteiligung wird eine Konzeptidee für die Nutzungsmischung und Flächenaufteilung im Projekt als Startpunkt benötigt. Auf der Grundlage der Umsetzung des Projekts nach dem Prinzip des Bauens in einer Baugemeinschaft ist dann aufbauend auf den vorab entwickelten Projekteckdaten diese Beteiligungsmöglichkeit gegeben.

Im Projekt soll es eine Mischung von unterschiedlichen Haushaltsgrößen geben (Singles, Paare, kleine und große Familien). Für die unterschiedlichen Haushaltsgrößen wird es verschiedene Wohnungsgrößen mit Größen zwischen ca. 50 qm bis ca. 120 qm geben. Wichtig ist nicht nur die Wohnungsgröße, sondern auch die Anzahl der Zimmer in den Wohnungen; für Familien müssen größere Wohnungen mit 4 bis 6 Zimmern vorgesehen werden.
Es soll eine soziale Mischung erreicht werden, indem in dem Projekt eine Mischung aus Eigentumswohnungen, Mietwohnungen im geförderten Wohnungsbau und frei finanzierten Mietwohnungen zusammengebunden wird.
Die Grundrissplanung der Wohnungen muss dabei mindestens die Anforderungen der Landesbauordnung (§52 LBO) bzgl. der Barrierefreiheit berücksichtigen. Die Anforderungsstufe kann erhöht werden um den Zusatz ‚R' für rollstuhlgerecht im Sinn der DIN 18040. Im wesentlichen geht es dabei um die Bewegungsflächen für die Rollstühle, die Berücksichtigung zusätzlicher Bewegungsflächen muss mit der Bewilligungsstelle abgestimmt werden.

Eine weitere Steigerung der Anforderungsstufe schließt dann die zusätzlichen zielgruppenspezifischen Sondermerkmale im Sinne der DIN 18040 ein (taktil, visuell, akustisch). Diese Maßnahmen betreffen sowohl die Wohnung selbst als auch die Erschließung im Gebäude und auf dem Grundstück.
Die Wohnungsgrundrisse werden im Planungsprozess frühzeitig an die Anforderungen der Zielgruppen und an die ggf. höheren Anforderungen der Fördermittelgeber angepasst. Mehrkosten, die durch die Anforderungen entstehen, werden auf ihre Angemessenheit durch die Bewilligungsstelle geprüft und können zur Verpflichtung, an bestimmte Zielgruppen zu vermieten, führen (siehe Anlage 2.1).
Im Projekt kann es Wohnungen geben, die ausschließlich für ganz bestimmte Zielgruppen vorgesehen sind. Denkbar sind Wohnungen, die von Wohngemeinschaften aus jungen Erwachsenen mit Behinderung gemietet werden oder Wohnungen für Wohngruppen mit Betreuungsbedarf. Dabei ist zum einen wichtig, dass die Vermieter und Nutzergruppen im Planungsprozess in das Projekt integriert werden, zum anderen ist eine verbindliche Zusage für eine langfristige Nutzung notwendig, damit die Wohnungen, die auf bestimmte Zielgruppen zugeschnitten und damit ggf. von der Standardförderung abweichen, tragfähig plan- und baubar sind. Wenn mit der Vermietung der Wohnungen an definierte Zielgruppen zusätzliche Betreuungsleistungen verbunden sind, müssen die Nutzungskonzepte und die Finanzierungskonzepte für die zusätzlichen Leistungen den Fördermittelgebern vorgelegt werden.

Die Abweichungen von der Standardförderung werden in der Förderkulisse als verschiedene Ausprägungen des PluSWohnens beschrieben (siehe Anlange 2.2). Wohnungen, die erhöhte Standards einhalten und für bestimmte Nutzergruppen vorgesehen sind und sich auch als solche bei der Beantragung der Förderdarlehen ausweisen, können dann auch nur an diese Nutzergruppen vermietet werden.

Nachbarschaftliches Leben und Gemeinschaft

Das nachbarschaftliche Leben im Projekt kann über einen Nachbarschaftsverein, der z.B. Sommerfeste, Flohmärkte, Adventsmärkte oder ähnliches organisiert, nachhaltig verankert werden. Eine Mitgliedschaft in dem Verein sollte für alle Bewohnerinnen und Bewohner obligatorisch sein. Denkbar ist auch, in die umlagefähigen Betriebskosten von Anfang an einen kleinen Betrag (z.B. 5 bis 10 Cent pro qm und Monat) einzupreisen. Diese Vorgehensweise muss im geförderten Wohnungsbau mit den Fördermittelgebern abgestimmt werden. Das so gewonnene Budget von rd. 2.000 Euro p.a. bildet dann die Grundlage für die oben skizzierten gemeinschaftlichen Aktivitäten. Für den Aufbau einer Struktur für die gemeinschaftsorientierten Aufgaben können evtl. Zuschüsse eingeworben werden (siehe Stiftungen und Projektförderung).

In vielen gemeinschaftlich orientierten Projekten gibt es eine Gemeinschaftswohnung, die von Verwandten und Freunden der Bewohnerschaft oder auch von externen Projektinteressierten genutzt werden kann. Für die Abdeckung der laufenden Kosten wird in der Regel ein geringes Nutzungsentgelt erhoben.

Für den Projektcharakter ist es förderlich, wenn es die Möglichkeit gibt, einen Gemeinschaftsraum zu nutzen. Für die Wohnanlage Gorch-Fock-Straße wurde angedacht, einen Teil der Gewerbefläche so zu planen, dass er auch als Gemeinschaftsraum nutzbar ist.
Im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung kann ab 20 Wohnungen ein Gemeinschaftsraum mit einer Größe von anteilig rd. 2 qm pro Wohnung, z. B. bei 20 Wohnungen also rd. 40 qm, unter der Voraussetzung, dass dieser Gemeinschaftsraum zu Wohnraum umgenutzt werden kann, mit dem Förderdarlehen der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden.

5. Aspekte Bad Segeberg

Bad Segeberg, gelegen im Planungsraum Schleswig-Holstein Süd, bildet gemeinsam mit Wahlstedt ein Mittelzentrum, d.h., es wird im Nahbereich für rd. 45.000 Menschen (siehe Raumordnungsbericht 2014 der Landesregierung) die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs sichergestellt. Die Kreisstadt Bad Segeberg hat aktuell rd. 17.000 Einwohner. Die Stadt ist Luftkurort und Mineralheilbad. Bad Segeberg kann im Verdichtungsraum Hamburg zunehmend als Entwicklungs- und Entlastungsstandort für Handel und Dienstleistungsangebote und als Wohnstandort gesehen werden. Für Menschen aus dem ländlichen Umland ist Bad Segeberg wegen seiner Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken) als Wohnstandort im Alter interessant. Für Familien bietet die Stadt ein vielfältiges Angebot an Schulen inkl. Gymnasium bzw. Oberstufe.
Bad Segeberg ist eine Einpendlerstadt, die größten Arbeitgeber sind die Kliniken (inklusive Vitalia-Hotel) und die Fa. Möbel Kraft.
Die Stadt ist in sechs räumliche Teilbereiche untergliedert, der Bereich IV ist die Südstadt, in der das potentielle Baugrundstück liegt. Bad Segeberg bietet durch seine Lage, seine verkehrliche Anbindung und durch seine Infrastruktur gute Grundlagen dafür, als Wohnstandort für Menschen aus der Region, aber auch für Menschen, die sich ganz neu nach Schleswig-Holstein orientieren, interessant zu sein.

6. Aspekte Südstadt

In der Südstadt gibt es eine Mischung von verschiedenen Bauformen aus Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und mehrgeschossigen Wohnblocks.
Es gibt ein Berufsbildungszentrum und mehrere Schulen (zwei Grundschulen, zwei Förderschulen und eine Gemeinschaftsschule mit einer Oberstufe im Entstehen). Es gibt eine Kindertagesstätte und ein Familienzentrum mit vielfältigen Angeboten (Beratung, Kurse, Veranstaltungen). Im Stadtteil gibt es ein Altenheim mit ca. 85 Bewohnerinnen und Bewohnern.
In der Südstadt leben im Durchschnitt mehr Ältere in kleineren Wohnungen als im übrigen Stadtgebiet. Für diese Bewohnergruppe sind barrierefrei erreichbare preiswerte Wohnungen zur Miete mit geringen laufenden Kosten für Heizung und Warmwasser interessant.
Für die Zielgruppe 'Familien' werden Mehrraumwohnungen benötigt, überschaubare Betriebskosten für Heizung und Warmwasser sind ebenfalls ein wichtiger Aspekt, um die monatliche Kostenbelastung durch das Wohnen zu begrenzen.
Die Bewohnerschaft der Südstadt lebt zum Teil seit Jahrzehnten in dem Quartier und fühlt sich dort sehr wohl. Es gibt aber auch Negativmeldungen aus dem Stadtteil. Ein nachbarschaftlich ausgerichteter Wohnzusammenhang kann auch in den Stadtteil ausstrahlen und positive Akzente setzen.

An dieser Stelle wird verwiesen auf die Masterarbeit von Caroline Appel ‚Soziale Inklusion im öffentlichen Raum: Der Quartiersplatz Bad Segeberg-Südstadt', März 2016, HafenCity Universität Hamburg) beigefügt. In dieser Masterarbeit sind die notwendigen Rahmenbedingungen für die Planung öffentlicher Räume für gelebte Inklusion sehr gut dargestellt.

7. Rechtsform

Die Rechtsformwahl hängt zusammen mit dem Thema Finanzierung und mit der Ausgestaltung der konkreten Umsetzung, also vor allem mit der Klärung, wer die investierenden Akteure sind.

Grundsätzliches:
Die Entwicklung des Grundstücks durch **einen** Rechtsträger erleichtert die Herstellung des Planrechtes und des Baurechtes. Die Planung wird für das Gebäudeensemble erstellt und baurechtlich geprüft. Die Gestaltungsideen werden durchgängig für das Grundstück entwickelt. Gemeinschaftliche Fragen (Erschließung, Wasser/Abwasser, Medien, Wärmeversorgung, Stellplätze u.ä.) werden für das gesamte Projekt bearbeitet und gelöst.

Aus dem inhaltlichen Konzept ergibt sich ein Bedarf an einer Mischung aus Wohnungen im Eigentum und Mietwohnungen. Für den Themenschwerpunkt 'Arbeit' entstehen gewerbliche Flächen in Selbstnutzung und/oder evtl. in Vermietung.

Die gewählte Rechtsform muss für Finanzierungsinstitute transparent sein, um die notwendigen Darlehen einwerben zu können.

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

Die Wohnungseigentümergemeinschaft stellt sicher, dass auf einem gemeinschaftlichen Grundstück agiert wird. Die Wohnungseigentümergemeinschaft kann sich aus Privatpersonen und/oder juristischen Personen zusammensetzen (Verein, GmbH, Genossenschaft). Für die Umsetzung einer inklusiven Wohnanlage bietet die Rechtsform der WEG damit sich neu gründenden oder bereits bestehenden Trägern von besonderen Wohnformen eine Beteiligungsmöglichkeit.
Eine Wohnungseigentümergemeinschaft kann selbstgenutzte Wohnungen im Eigentum, dauerhaft oder befristet vermietete ungeförderte Eigentumswohnungen, Sozialwohnungen und gewerbliche Einheiten umfassen.

Die WEG kann u.a Gemeinschaftseigentum an Gemeinschaftseinrichtungen/- und flächen halten. In der Teilungsvereinbarung mit Gemeinschaftsordnung werden die Eigentumsverhältnisse definiert. Das Wohnungseigentumsgesetz bietet einen festen Rahmen. Die Verwaltungsaufgaben (kaufmännische und technische Betreuung der Immobilie, Organisation der Wohnungseigentümerversammlungen, Aufstellen der Wirtschaftspläne) werden in den meisten Fällen durch eine extern bestellte Hausverwaltung abgearbeitet. Die Hausverwaltung wird oft unterstützt durch einen Verwaltungsbeirat aus Mitgliedern der WEG. Es gibt keine Buchführungs- und Bilanzierungsverpflichtungen.
Die Bildung von Grundbüchern für die einzelnen abgeschlossenen Einheiten stellt für die Finanzierungsinstitute eine gute Grundlage für die Beleihung dar. In einer Wohnungseigentümergemeinschaft finanziert jedes Mitglied der WEG seine Miteigentumsanteile (das eigene Sondereigentum plus einen Anteil am Gemeinschaftseigentum). Für die Festlegung der Miteigentumsanteile muss ein Prozedere definiert werden. Die Miteigentumsanteile werden in den meisten Wohnungseigentümergemeinschaften auf der Grundlage des Flächenanteils des jeweiligen Sondereigentums an den Wohn-/Nutzflächen gesamt im Sondereigentum berechnet.
In der Teilungserklärung gibt es an mehreren Stellen die Möglichkeit, den gemeinschaftlichen Projektcharakter abzusichern. Die gemeinschaftlichen Aspekte des Projekts können in einer Präambel der Teilungserklärung abgebildet werden. In der Teilungserklärung kann vereinbart werden, dass die Versammlung der Wohnungseigentümer/innen bei der Neuvermietung von Wohnraum ein (begrenztes) Mitbestimmungsrecht hat. Die Teilungserklärung kann die Vereinbarung enthalten, dass eine Wohneinheit oder auch eine Teileigentumseinheit (gewerbliche Einheit) bei einem Verkauf im ersten Schritt der WEG angeboten werden muss (Vorkaufsrecht).
In der Rechtsform der Wohnungseigentümergemeinschaft können gemeinnützige Träger, ggf. eine neu gegründete junge Genossenschaft, Gewerbetreibende und Privatpersonen zusammengebunden werden.
Die WEG ist eine geeignete Rechtsform für den Projektgedanken der inklusiven Wohnanlage.

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

Die im Genossenschaftsregister eingetragene Genossenschaft kann, wie oben beschrieben, als Teil einer Wohnungseigentümergemeinschaft, auftreten und ungeförderte und geförderte Wohnungen zur Miete schaffen. Für die Herstellung und Vermietung gewerblicher Flächen ist die Rechtsform der Genossenschaft in der Kombination mit der Vermietung von Wohnraum nicht geeignet. Für die Vermietung von Wohnraum ist die Genossenschaft steuerbefreit, für die Vermietung von gewerblichen Flächen (mit der Ausnahme von kostendeckenden Nutzungsentgelten für Gemeinschaftsflächen) fallen Umsatz- und Ertragssteuern in voller Höhe an.

In der Genossenschaft hat jede Genossin/jeder Genosse unabhängig von der Anzahl der gezahlten Genossenschaftsanteile das gleiche Stimmrecht. Für die Schaffung der Mietwohnflächen können Bestandsgenossenschaften als Teil der Wohnungseigentümergemeinschaft in Frage kommen.

Für einen Wohnungsbestand von ca. 20 Wohnungen kann auch die Begründung einer neuen Genossenschaft in Frage kommen. Dabei müssen alle strukturellen und organisatorischen Themen aus der laufenden Selbstverwaltung (Postenbesetzung Vorstand und Aufsichtsrat, laufende Buchhaltung und Abschlüsse, Vorbereitung der regelmäßigen Prüfungen durch den genossenschaftlichen Prüfverband, Betriebskostenabrechnungen, Betreuung der Mietverhältnisse inklusive Neuvermietung, …) bedacht und personell besetzt werden.

Der eingetragene Verein (eV)

Der Verein erhält seine Rechtsfähigkeit durch die Eintragung ins Vereinsregister, sein Zweck darf nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet sein. Vereine, die ausdrücklich wirtschaftlich aktiv sein wollen, sogenannte wirtschaftliche Vereine, bekommen ihre Rechtsfähigkeit durch staatliche Verleihung und sind sehr selten. Ein eingetragener und damit ideeller Verein kann bei einer Ausrichtung seines Zwecks auf bestimmte Ziele die Gemeinnützigkeit erlangen. Er ist dann steuerbefreit (im Geschäftsbetrieb in Bezug auf die Umsatzsteuer mit einem ermäßigten Steuersatz belegt) und kann steuerbegünstigte Spenden empfangen. In vielen Fällen erleichtert eine gemeinnützige Trägerschaft die Beantragung von Zuschüssen. Eine rein wohnwirtschaftliche Ausrichtung ist kein gemeinnütziger Zweck im oben beschriebenen Sinn.

Die Umsetzung eines Neubauvorhabens würde einem Verein ein wirtschaftliches Gepräge geben, so dass er auch als ideeller Verein als Rechtsform für das Bauvorhaben nicht in Frage kommt.

Eine Vereinsbegründung kann aber, ergänzend oder begleitend, die Grundlage für die Organisation von nachbarschaftlichen Aktivitäten und des gemeinschaftlichen Lebens in dem Projekt dienen. Ein Verein mit einer solchen Zielsetzung kann sich um die Einwerbung von Zuschüssen für Personalkosten und Sachkosten kümmern (nicht investive Zuschüsse).

Ein Verein kann auch das 'Gegenüber' für eine Bestandsgenossenschaft oder einen Bauträger/Investor bilden, nämlich dann, wenn sich ein solcher Vermieter sich per Kooperationsvertrag an eine selbstorganisierte Gruppe von Mietwohnungsinteressierten bindet und in Abstimmung mit der Gruppe Wohnungen baut und bewirtschaftet.

Die Kommanditgesellschaft (KG)

Eine Kommanditgesellschaft besteht immer aus einem Komplementär, der die Geschäftsführungsaufgaben übernimmt, und den Kommanditisten (den Gesellschafter/innen). Der Komplementär ist aus Gründen der Haftungsbeschränkung meistens keine natürliche Person, sondern eine juristische Person, und aus der Gruppe der juristischen Personen meistens eine GmbH.
Eine Kommanditgesellschaft wird überwiegend als ein wirtschaftlich auftretendes Unternehmen wahrgenommen, das durch die Beteiligung am Kommanditkapital eine Gewinnausschüttung für die Kommanditisten in Aussicht stellt (Anlegermodell). Bei der Umsetzung des Bauvorhabens in der Rechtsform der KG wären die Einheiten (Wohnung oder gewerbliche Fläche) die Gesellschaftsanteile. Selbstgenutzte Flächen und Flächen, die durch Investoren finanziert sind, sind möglich. Die Kommanditgesellschaft ist bilanzierungspflichtig und muss Steuererklärungen (Umsatz- und Ertragssteuern) abgeben. Diese Aufgaben müssen professionell neben den übrigen Aufgaben, die mit dem Management einer Immobilie zusammenhängen, abgearbeitet werden. Für die Einwerbung von Förderdarlehen und Zuschüssen ist die Kommanditgesellschaft nicht geeignet, da jeder Fördermittelgeber im ersten Schritt klären müsste, ob der jeweilige Anteil am Kommanditkapital förderrechtlich so einzuwerten ist wie eine nach dem Wohnungseigentumsgesetz abgeschlossene Einheit.

8. Finanzierung (investiv)

Nachfolgend wird zunächst ausschließlich die Finanzierung der Umsetzung des Bauvorhabens betrachtet. Für die Finanzierung von laufender Projektarbeit in der Wohnanlage wird zum einen verwiesen auf den Absatz Rechtsformen/Verein, zum anderen auf die Ausführungen unter dem Punkt 'Stiftungen' und Projektförderung. Grundsätzlich ist es wichtig, dass sich nachbarschaftliche Aktivitäten auch ganz unabhängig von Fördermitteln in Eigenregie der Bewohnerschaft entwickeln.

Die Verwaltung der Gemeinschaftseinrichtung/-fläche (Belegung, ggf. Erhebung von Nutzungsentgelten, Pflege und Reinigung usw.) muss verbindlich definiert und geregelt sein. Diese Aufgaben kann auch aus der Rechtsform der Wohnanlage heraus organisiert werden (WEG) oder aber von einzelnen Eigentumsparteien wahrgenommen werden.

Eigenkapital

Für den Aufbau einer Finanzierung der Mietwohnungen und der gewerblichen Flächen ist die Einbringung von Eigenkapital erforderlich. Für die frei finanzierten Mietwohnungen und die Eigentumswohnungen wird das Eigenkapital durch den Investor/Vermieter bzw. den jeweiligen Eigentümer beigebracht. In einer neu gegründeten Genossenschaft bringen die Genossinnen und Genossen das Eigenkapital durch das Zeichnen und Einzahlen von Genossenschaftsanteilen auf. Eine neu gegründete Genossenschaft kann nicht auf bereits angespartes Eigenkapital zurückgreifen. Die einzuzahlenden Genossenschaftsanteile betragen mindestens 15% der gesamten Gestehungskosten der jeweiligen Wohnung, also bereits für Wohnungen für Einpersonenhaushalte rd. 20.000 Euro. Die Genossenschaftsanteile können über ein Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau finanziert werden (Programmbaustein 134 der KfW).

Beispielhaft sei hier eine Kapitaldienstbelastung für eine Einpersonenwohnung mit 20 T€ Genossenschaftsanteilen genannt: Bei einer Zinsbindung über 10 Jahre und einer Laufzeit von 20 Jahren muss mit einer monatlichen Belastung aus der Annuität von 90 bis 95 Euro gerechnet werden, die dann noch zur Mietbelastung dazu käme.

Zuschüsse

Aktion Mensch - Förderung von freien gemeinnützigen Organisationen, die Menschen mit Behinderung, Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten und Kinder und Jugendliche bis 27 Jahre unterstützen (siehe Anlage 3)

- Investitionsförderung für Wohnangebote mit bis zu 8 Plätzen, davon vier Rollstuhlfahrer

Zuschuss über 200.000 Euro, max. 300.000 Euro
Investitionsförderung für Wohnangebote von 9 bis max. 24 Plätzen
Zuschuss max. 110.000 Euro

- Arbeit

Investitionsförderung für Dienste und Einrichtungen (konzeptabhängig bis zu 300.000 Euro)

Stiftungen

Wohnhilfe / Simone Gördes
PF 20 04 65
53134 Bonn
Förderung von sozialen Projekten gemeinnütziger Träger bundesweit
Referenzprojekte und Antragsformular siehe Anlage 4.1

IKEA Stiftung
Am Wandersmann 2 bis 4
65719 Hofheim am Taunus
Schwerpunkt: Verbesserung der Wohnsituation von Kindern und Jugendlichen
Das Antragsformular ist als Anlage 4.2 beigefügt.

Stiftung TRIAS
Martin-Luther-Straße 1
45525 Hattingen
Projektförderung bis max. 5.000 Euro an gemeinnützige Organisationen

Elsa-Krauschitz-Stiftung
AltkrautheimerStraße 20
74238 Krautheim
kleinere bauliche Maßnahmen zur Erlangung von Barrierefreiheit

Margarethe von Witzleben Gemeinschaftsstiftung
Bundesgeschäftsstelle des Deutschen Schwerhörigenbundes e. V.
Sophie Charlottenstrasse 23 a/Breite Straße 23, 13187 Berlin
14059 Berlin
Förderung von Initiativen, Einrichtungen und Projekten, die auf das Wohl schwerhöriger und ertaubter Menschen gerichtet sind.

Schwäbisch-Hall-Stiftung bauen – wohnen – leben
Carlsheimer Straße 52
74523 Schwäbisch Hall
Das Antragsformular ist als Anlage 4.3 beigefügt.

Zinsverbilligte Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau

- KfW Energie_Effizienzhaus (Stand Juli 2016)

Der Jahresprimärenergiebedarf darf nicht höher sein als 55% eines vergleichbaren Referenzgebäudes nach EneV. Der Darlehensbetrag pro Wohneinheit beträgt max. 100.000 Euro, die Zinsbindung beträgt 10 oder 20 Jahre, bei der Laufzeit kann zwischen 10/20/30 Jahren gewählt werden; bis zu 4 tilgungsfreie Anfangsjahre sind möglich; der Zinssatz beträgt je nach gewählter Variante 0,75 % p.a./1,3 % p.a./1,5% p.a. nominal.

Bei Nachweis des eingehaltenen Energiestandards nach Abschluss der Baumaßnahme gewährt die KfW einen Tilgungszuschuss.

- KfW-Erneuerbare Energien (Stand Juli 2016)

Im Programmbaustein Erneuerbare Energien – Standard werden Photovoltaikanlagen mit zinsgünstigen Krediten unterstützt, allerdings muss dann der erzeugte Strom auch zumindest teilweise eingespeist werden.
Im Programmbaustein Standard Premium werden Solarkollektoranlagen gefördert (ab 40 qm), die die Warmwasserbereitung unterstützen und zusätzlich oder alternativ die Raumbeheizung. Auch für Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gibt eine Förderung.

Die Prüfung der Förderungsmöglichkeiten für Erneuerbare Energien muss in die detaillierte Entwicklung des hochbaulichen Konzepts eingearbeitet werden.

An dieser Stelle wird auf die Fördermöglichkeiten durch die BAFA (Bundesanstalt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) hingewiesen, die anhand des konkreten Heizwärmeversorgungskonzeptes abgeprüft werden müssen.

- KfW-Wohneigentumsprogramm Erwerb von Genossenschaftsanteilen (134) (Stand Juli 2016)

Antragstellung durch natürliche Personen, die Genossenschaftsanteile zeichnen um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden (selbstgenutzte Genossenschaftswohnung); Sondertilgung innerhalb der ersten Zinsbindung ohne Vorfälligkeitsentschädigung; die Zinsbindung kann 5 oder 10 Jahre, die Laufzeiten 20 oder 35 Jahre betragen, tilgungsfreie Anlaufzeiten sind möglich, der Zinssatz liegt je nach gewählter Variante bei 0,8 % p.a. oder 1,3 % p.a. nominal.

Soziale Wohnraumförderung (aktuelle Förderrichtlinie gültig bis 31.12.2018)

Die Förderungsmöglichkeiten der sozialen Wohnraumförderung wurden mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. durchgesprochen. Grundsätzlich muss anhand der konkreten Kostensituation vor der Inanspruchnahme des Förderdarlehens geklärt werden, ob die Kosten angemessen sind und ob durch die Anerkennung von erhöhten Kosten aufgrund eines erhöhten Standards zielgruppengebundene Vermietungsverpflichtungen entstehen.

In der sozialen Wohnraumförderung des Landes werden Wohnungen mit zinsverbilligten Darlehen gefördert, die Wohnungen müssen für eine vorab festgelegte Zweckbindungsdauer von 20 oder 35 Jahren an Menschen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden.
Der Zinssatz ist anfänglich 0% p.a., hinzu kommt eine Verwaltungsgebühr von 0,5% p.a.. Bei einer Zweckbindung von 20 Jahren steigt der Zinssatz ab dem 11. Jahr alle 5 Jahre um 0,25 Prozentpunkte, ab dem 21. Jahr ist der Zinssatz dann fest 2,5% p.a. zzgl. Verwaltungsgebühr.

Bei einer Zweckbindung von 35 Jahren steigt der Zinssatz ab dem 21. Jahr um 0,25 Prozentpunkte, ab dem 36. Jahr ist der Zinssatz dann wie oben fest 2,5% p.a. zzgl. Verwaltungsgebühr.

Die Mieten dürfen nach Ablauf von 4 Jahren ab Bezugsfertigkeit angehoben werden, die Mieterhöhungen dürfen 6% innerhalb von drei Jahren nicht überschreiten. Das derzeit gültige Bewilligungsmietniveau für Bad Segeberg beträgt 5,65 Euro netto kalt pro qm und Monat.

- ➔ Spezielle Förderung von Wohnformen für Menschen mit Handicap im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung (PluSWohnen)

Die Bezeichnung 'PluSWohnen' umfasst drei Gruppen:
Wohnen im Alter/Betreutes Wohnen nach §9 SbSTG, 4
Wohnen mit Betreuungsbedarf/Betreutes Wohnen §9 SbStG,4
Wohngruppe/Wohngemeinschaft nach §8 und §20 SbSTG mit Konzept

Die Prüfung der Förderung von Wohnungen mit Eigenschaften des PluSWohnens erfolgt vom Grundsatz nach den gleichen Kriterien bzgl. der Angemessenheit der Kosten wie im Standard des sozialen Wohnungsbaus, wobei die anerkennungsfähigen Kosten vom gewählten Standard abhängen und dadurch bei einer aufwendigeren Bauweise höher sein können als in der Standardförderung. Spezielle Zusatzdarlehen gibt es nicht. Im Zusammenhang mit der Beantragung der Förderdarlehen muss das Konzept mit eingereicht werden. Die Vermietung dieser Wohnungen darf dann nur an die Zielgruppen erfolgen.

Kommunaldarlehen
In Abhängigkeit von den Darlehen der sozialen Wohnraumförderung kann eine Kommune ein zinsgünstiges Kommunaldarlehen für die Finanzierung von mietpreisgebundenem Wohnraum gewähren.

9. Projektförderung

- Stiftung Mitarbeit (www.mitarbeit.de)

Projektförderung, aktuell z. B. Werkstatt Vielfalt (Förderung der Kommunikation zwischen verschiedenen gesellschaftlichen Gruppen)

- Aktion Mensch (Förderung von freien gemeinnützigen Organisationen, die Menschen mit Behinderung, Menschen in besonderen sozialen Schwierigkeiten und Kinder und Jugendliche bis 27 Jahre unterstützen)

(a) Projektförderung für die Verbesserung der Lebensbedingung von Menschen mit Behinderung oder Menschen in besonderen Lebensumständen
Das Förderspektrum umfasst 4 Bereiche. In einem Bereich werden Projekte zur Inklusion bzw. Integration, Gestaltung sozialer Nahräume, Förderung von sozialem Engagement u.ä. (siehe Anlage 3)

(b) Förderspektrum 'Arbeit'
Befristete Förderung (36 bzw. 60 Monate) für Personalkosten, Honorare und Sachkosten für vier Bereiche (Integrationsunternehmen, Zuverdienstbetriebe, Dienste zur betrieblichen Inklusion, Projekte im Bereich Arbeit für Menschen mit Behinderung)

- Eingliederungshilfen/Leistungen zur Teilhabe am Arbeitsleben (LTA)

'Leistungen zur Teilhabe am Arbeitsleben' umfassen Maßnahmen der beruflichen Rehabilitation, Maßnahmen für den Erhalt eines Arbeitsplatzes sowie Vorbereitungs, - Bildungs- und Ausbildungsmaßnahmen. Die Leistungen werden von verschiedenen Trägern übernommen, meistens von der Agentur für Arbeit, vom Rentenversicherungsträger oder der Berufsgenossenschaft.

10. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Ausgehend von den Grundannahmen aus dem städtebaulichen Konzept wurden Gesamtkosten von 6,75 Mio für insgesamt 2.500 qm Wohn-/Nutzfläche und 32 Einheiten angesetzt. Die Nutzung verteilt sich auf die Bereiche Gewerbe, Eigentumswohnungen, geförderte Mietwohnungsbau und frei finanzierter Mietwohnungsbau. Zuschüsse wurden zunächst nicht berücksichtigt.

Die Kosten sind auf der Grundlage einer ersten Kostenschätzung des Büros Gebr. Schmidt freischaffende Architekten GmbH ermittelt worden.

Die Kosten des Grundstücks wurden unterschiedlich hoch auf auf die einzelnen Projektbereiche verteilt, die Eigentumswohnungen tragen mit 360 Euro/qm Wohnfläche den höchsten Anteil, die geförderten Sozialwohnungen mit 200 Euro/qm Wohnfläche den niedrigsten Anteil (siehe Anlage 5.1).

Für die Eigentumswohnungen ergeben sich marktgängige Gesamtkosten pro qm von durchschnittlich 2.820 Euro/qm. Die Lage der Eigentumswohnungen im Projekt wird im Zuge der weiteren Projektentwicklung definiert, dabei kann dem höheren Grundstückskostenanteil z.B. durch eine Verortung im Staffelgeschoss Rechnung getragen werden. Die Finanzierung der Eigentumswohnungen kann genauso aufgebaut werden wie die Finanzierung der frei finanzierten Mietwohnungen.

Die frei finanzierten Wohnungen sind mit einem Mietzins pro qm von 8,50 Euro netto kalt gerechnet worden, hinzu kommen für die Mietpartei die umlagefähigen Betriebskosten von rd. 2 Euro bis 2,10 Euro pro qm und Monat. Bruttomieten in dieser Höhe sind marktgängig. Der frei finanzierte Mietwohnungsbau erzielt eine Rendite von rd. 3% (Nettokaltmieten abzgl. Verwaltung und Rücklagen im Verhältnis zur Gesamtinvestition). Die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit sind in den Anlagen 5.2 und 5.3 dargestellt.

Im geförderten Mietwohnungsbau mit dem Bewilligungsmietniveau von 5,65 Euro netto kalt pro qm trägt sich die Vermietung über den cash flow bei einem Eigenkapitaleinsatz von 15% der Gesamtkosten. Zusätzlich den Kosten für Herstellung der Wohnungen wurden die Kosten für die Ausstattung der Wohnungen mit Küchen und die Zwischenfinanzierung berücksichtigt. Die Finanzierung und die Wirtschaftlichkeit sind in den Anlagen 5.4 und 5.5 dargestellt.

Die Finanzierung der gewerblichen Flächen ist nicht explizit berechnet worden, sie ist bezüglich der Einwerbung von Zuschüssen abhängig von dem Nutzungskonzept. Ergänzend oder alternativ wird an dieser Stelle vorgeschlagen, eine Vermietungsgesellschaft (z.B. eine GbR) zu begründen, die die Flächen finanziert und abvermietet.

11. Umsetzung und Handlungsempfehlung

1. Grundstückssicherung
Es muss sichergestellt sein, dass der Grundstückseigentümer das Grundstück für die Entwicklung der inklusiven Wohnanlage zur Verfügung stellt und nicht parallel andere Verkaufsabsichten verfolgt. Für die Entwicklung des hochbaulichen Konzepts und den Aufbau einer Gruppe, die das Projekt trägt, werden 8 bis 12 Monate angesetzt. Für diesen Zeitraum sollte eine Anhandgabevereinbarung mit dem dem Eigentümer geschlossen werden, in dieser Vereinbarung können bereits Aspekte des nach Auslaufen der Anhandgabe anstehenden Grundstückkaufvertrages eingearbeitet werden. Ein letter of intent ist nicht ausreichend verbindlich. Der Grundstückseigentümer kann bei entsprechendem Interesse an der Teilhabe an der Umsetzung des Projekts auch Mitglied der Planungsgemeinschaft werden (siehe unten Punkt 4).

2. Bewerbung des Grundstücks
Auf der Grundlage des abgestimmten Konzepts wird das Grundstück über Presse, Internetplattformen, Veranstaltungen für Privatpersonen (Selbstnutzer potentielle Vermieter) beworben.

3. Ansprache von weiteren gemeinnützigen Trägern
Es werden zusätzlich gezielt gemeinnützige Träger und Vereine, im Schwerpunkt wahrscheinlich für die Schaffung von Mietwohnraum, angesprochen. Die Ansprache von Interessengruppen z.B. für Menschen mit Parkinson oder MS ist sinnvoll. Dabei kann es auch um Eigentumswohnungen gehen. Der Vorsitzende der örtlichen Parkinson-Gruppe hat z. B. Interesse geäußert, die Projektidee in verschiedenen Ortsgruppen zu platzieren.

4. Begründung einer Planungsgemeinschaft in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Die Erstinteressenten schließen sich in einer GbR zusammen, die Aufgabenstellungen dieser GbR sind im Schwerpunkt die Entwicklung des hochbaulichen Konzepts (Beauftragung von dafür notwendigen Fachplanern), die Herstellung des Plan- und des Baurechtes, die Festlegung auf die abschließende Rechtsform und die Sicherstellung einer Belegungsquote, die den Grundstückskauf und die Baudurchführung sicherstellt. Für die Durchführung dieser Aufgaben beschließt die GbR die Zahlung von ersten Teilbeträgen der späteren Gesamtkosten. Die Zahlungen werden auf die zu zahlenden Gesamtkosten angerechnet. Ein Mustervertrag ist als Anlage 8 beigefügt. Mietparteien, die sich einbringen möchten, werden in den Prozess eingebunden.

5. Begründung der Baugemeinschaft in der Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts
Die Planungsgemeinschaft gibt sich nach dem Abarbeiten der o.g. Ziele einen neuen Gesellschaftszweck, nämlich die verbindliche Umsetzung des Bauvorhabens inklusive Schlussabrechnung und Verteilung aller im Bauprozess entstandenen Kosten.

6. Grundstücksankauf
Im Kontext des Grundstücksankauf wird die im Vorfeld in der Gruppe entwickelte Teilungsvereinbarung mit Gemeinschaftsordnung beurkundet. Damit entsteht bereits die Wohnungseigentümergemeinschaft, die aber in der Bauphase nicht aktiv ist.

7. Umsetzung des Bauvorhabens
Das Bauvorhaben wird von der Baugemeinschaft umgesetzt. Der Übergang in die WEG und die Wohnphase wird vorbereitet. Dabei ist darauf zu achten, dass die organisatorischen Grundlagen für das nachbarschaftliche und gemeinschaftliche Miteinander gelegt werden (z. B. Arbeitsgruppen/Vereinsbegründung/'Terminkalender' für gemeinschaftliche Aktivitäten, …). Die Hausverwaltung muss organisiert und beauftragt werden. Nach der Schlussabrechnung löst sich die Baugemeinschaft auf.

8. Wohnphase
Es folgt die Wohnphase. In der Wohnphase entscheidet die Wohnungseigentümergemeinschaft über die wirtschaftlichen Belange der Anlage. Zusätzlich zu der einmal im Jahr tagenden Versammlung aller Eigentümer muss es eine Struktur für den Alltag und die gemeinsamen Aktivitäten geben.

12. Zusammenfassung und Ausblick

Die in dieser Machbarkeitsstudie zusammengetragenen Überlegungen und Rechercheergebnisse bieten die Grundlage für den Einstieg in die konkrete Entwicklung und Realisierung der inklusiven Wohnanlage Gorch-Fock-Straße. Die in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angenommene Verteilung der qm Wohn-/Nutzfläche auf Gewerbe/Wohnen im Eigentum/Wohnen zur Miete wurden mit dem Eigentümer, den beteiligten Akteuren, der Investitionsbank Schleswig-Holstein und der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. rückgekoppelt und sind auf positive Resonanz gestoßen.
Die Entwicklung und Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnformen mit einer Größenordnung von 20 bis 40 Einheiten ist in Schleswig-Holstein bereits an vielen unterschiedlichen Standorten begleitet durch unterschiedliche Fachplaner und Berater gelungen. Eine Zusammenstellung des Sachstands aus dem Jahr 2012 zeigt die bereits vor vier Jahren bestehende Vielfalt der Projektlandschaft (vgl. Arge Mitteilungsblatt 246 Heft 3/2012 'Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein).

Die hier beschriebene Entwicklung einer inklusive Wohnanlage in der avisierten Größe, Zusammensetzung und Ausgestaltung führt zu qualitativ hochwertigem Wohnraum in einem nachhaltig attraktiven Wohnumfeld.

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	**Lageplan**
Anlage 2.1/2.2	**Auszug aus FiRL soz. WRF und Anlage 9 zur FiRl soz. WRF**
Anlage 3	**Aktion Mensch**
Anlagen 4.1/4.2/4.3	**4.1 Referenzprojekte und Antragsformular Wohnhilfe 4.2 Förderzwecke und Antragsformular IKEA-Stiftung 4.3 Antragsformular Schwäbisch-Hall-Stiftung**
Anlagen 5.1 bis 5.5	**Flächen- und Kostenverteilung, Wirtschaftlichkeitsberechnungen geförderter und frei finanzierter Mietwohnungsbau**
Anlage 6	**Mustervertrag Planungsgemeinschaft**
Anlagen 7.1/7.2/7.3	**Deckblätter und Inhaltsverzeichnisse von Veröffentlichungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. als Leseanregung**

Lageplan M. 1:500

Ideenskizze Bebauung Gorch-Fock-Straße, Bad Segeberg

Architekten Gebr. Schmidt
23795 Bad Segeberg

13.07.2016

Anlage 2.1

2 Förderung von Mietwohnraum

2.1 Baugestaltung

Eine Förderung kann nur erfolgen, wenn durch rationelle und städtebaulich angemessene Baugestaltung und -ausführung ein dauerhaft wirtschaftlicher und effektiver Einsatz der Fördermittel gewährleistet ist.

2.2 Kommunale Stellungnahme

Durch eine kommunale Stellungnahme ist u.a.

- der Bedarf für die Zielgruppen der Wohnraumförderung und gegebenenfalls die Notwendigkeit für einen bestimmten Personenkreis sowie

- die Abstimmung des Vorhabens in städtebaulicher, sozialer und ökologischer Hinsicht (vergleiche Nummer 3.1 Absatz 2 WFB)

zu belegen.

2.3 Förderhöhe

Bei der Bemessung der Förderhöhe ist ein angemessener Gewinn zu berücksichtigen. Eine Überkompensation ist auszuschließen.

2.4 Zweckbindung

(1) Die geförderten Wohnungen sind während der in der Förderzusage benannten Frist zweckgebunden. Die Frist beginnt am 1. Januar des auf die Bezugsfertigkeit folgenden Kalenderjahres. Ausnahmen sind insbesondere im Zusammenhang mit der Verzinsung und/oder Tilgung nach Abschnitt IV Nummer 2 und 3 möglich, allerdings darf dadurch die Dauer der Zweckbindungen nicht unterhalb eines Zeitraumes von 15 Jahren verkürzt werden. Die Dauer der Zweckbindung gilt auch im Falle einer freiwilligen vorzeitigen und vollständigen Rückzahlung des Darlehens. Im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks bleibt § 13 Abs. 2 Nr. 1 SHWoFG unberührt.

Während der Dauer der Zweckbindung sind die Regelungen über die Miethöhe nach §§ 557 ff. des BGB anzuwenden, soweit diese Richtlinien keine Einschränkungen zu Gunsten des Förderzwecks vorschreiben. § 549 Abs. 3 BGB (Sonderregelung für Wohnheime für Studierende und Auszubildende) bleibt unberührt.

(2) Wird das gesamte Bauvorhaben oder einzelne Wohnungen des Bauvorhabens für einen bestimmten Personenkreis, wie z.B. ältere bzw. Menschen mit Behinderung, errichtet und werden dementsprechend besondere Kosten bei der Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten berücksichtigt, sind in der Förderzusage (vergleiche Abschnitt III Nummer 1.3 Absatz 2) spezielle Zweckbindungen für diesen Personenkreis festzulegen.

2.5 Übertragung von Zweckbindungen

Im Zusammenhang mit der Förderung nach Abschnitt III Nummer 1, 2, 3, 5 und 6 können gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 1 SHWoFG Zweckbindungen an angemessene Ersatzwohnungen begründet werden (vergleiche Anlage 8). Bindungsübertragungen sollten lediglich für einen Anteil der insgesamt geförderten Wohneinheiten eines Bauvorhabens erfolgen. Die auf die Ersatzwohnungen zu übertragenden Belegungsrechte können bis zu einem Jahr vor der geplanten oder bis zu einem Jahr nach der Fertigstellung der Förderwohnung übertragen werden. Ist die Ersatzwohnung zum Zeitpunkt der Vereinbarung aus eigener Förderung noch belegungsgebunden, schließt sich die Dauer der übertragenen Bindung an das Auslaufen der Restbindung oder zu einem späteren Termin an. Die maximale Restbindungsdauer der Ersatzwohnung aus früherer Förderung soll fünf Jahre nicht übersteigen. Für die Ersatzwohnungen gelten ab dem Zeitpunkt des Bindungsübertrags die Regelungen zu den Zweckbindungen einschließlich der Bewilligungsmiete nach Abschnitt III Nummer 1.4.

2.6 Geltung für Genossenschaftswohnungen

In den Förderbestimmungen ist unter „Mietwohnung" stets auch die Genossenschaftswohnung zu verstehen, also eine Wohnung, bei der die Nutzerinnen und Nutzer durch Anteilszeichnung ein eigentumsähnliches Recht zur Wohnungsnutzung erhalten. Geförderte Genossenschaftswohnungen unterliegen denselben Zweckbindungen wie Mietwohnungen.

2.7 Spezielle Inselförderung

Die Förderung des Neubaus von Mietwohnungen auf den Inseln Amrum, Föhr, Helgoland und Sylt richtet sich ausschließlich nach Abschnitt III Nummer 3.

2.8 PluSWohnen

Für Fördergegenstände mit einer besonderen Zweckbindung an die Zielgruppe des alten- oder behindertengerechten Wohnens sowie anderer betreuter Wohnformen gelten zusätzlich zu diesen Finanzierungsrichtlinien die Förderbestimmungen PluSWohnen (vergleiche Anlage 9).

III.

Besondere Bestimmungen für die einzelnen Fördergegenstände

1 Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg

1.1 Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Neubau von Miet- und Genossenschaftswohnungen.

1.2 Allgemeine Förderbedingungen

(1) Nach Ausschöpfung aller Möglichkeiten der Kostensenkung soll die Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens nach folgendem Funktionsschema errechnet werden:

	Basiskosten (abhängig von der durchschnittlichen Wohnungsgröße)
+	Korrekturzuschlag - Kubatur (abhängig vom Projektumfang und gebäudespezifischen Planungsdaten)
=	Grundkosten (als Berechnungsbasis für die weiteren Zuschläge)
+	Verblender
+	Aufzug
+	energetischer Standard (vergleiche Anlage 7)
+	sonstige Kosten
=	angemessene Kosten der Gebäude
+	Grundstückskosten (inklusive Herrichten und Erschließen)
+	Außenanlagen (inklusive Kunstwerke)
+	Baunebenkosten
=	angemessene Gesamtkosten des Bauvorhabens

Die einzelnen Werte ergeben sich aus Anlage 5.

Die Prüfung der Angemessenheit der Gesamtkosten des Bauvorhabens erfolgt anhand des o.g. Funktionsschemas durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und die Bewilligungsstelle.

Wenn die ermittelten Kosten wegen besonderer Umstände des Einzelfalles insbesondere bei

- altengerechtem Wohnen sowie anderen besonderen Wohnformen,

- besonderen Zielgruppen, wie kinderreiche Haushalte oder Menschen mit Behinderungen oder

- Pilotprojekten

nicht eingehalten werden können, kann die Bewilligungsstelle angemessene Zuschläge zulassen.

Voraussetzung für eine Förderung im Neubau ist, dass das Objekt nach Ausführung mindestens den energetischen Standard $EffH_{SH}$ 70 (inklusive Lüftungsanlage) erreicht (vergleiche Anlage 7).

(2) Die erforderliche Eigenleistung des Bauherrn wird von der Bewilligungsstelle festgesetzt.

(3) Der Auslauf des Förderdarlehens ist so zu begrenzen, dass einschließlich der Eigenleistung nach Absatz 2 die Gesamtkosten des Bauvorhabens nicht überschritten werden.

1.3 Art und Höhe der Förderung

(1) Die Förderung erfolgt durch Baudarlehen. Der jeweilige Darlehensbetrag wird unter Berücksichtigung der erkennbaren unterschiedlichen Investitionsbedingungen des Bauherrn individuell vereinbart.

(2) Die Förderung wird auf Antrag durch eine Förderzusage als Verwaltungsakt der Investitionsbank Schleswig-Holstein gewährt. Die Gewährung, der Einsatz der Baudarlehen sowie die Höhe und die Bedingungen der Förderung sind Gegenstand der Förderzusage. Die Förderzusage muss einen Verweis auf die Finanzierungsrichtlinien enthalten. Im Übrigen gilt § 5 SHWoFG (Förderzusage).

(3) Das Baudarlehen des Landes beträgt grundsätzlich

1. in der Regionalstufe I: bis zu 75 Prozent der angemessenen Gesamtkosten,

2. in den Regionalstufen II, III und IV: bis zu 85 Prozent der angemessenen Gesamtkosten.

(4) Die Errichtung von zentralen Mehrfunktionsräumen zur Bildung einer sozialen Hausgemeinschaft wird bei Bauvorhaben mit mehr als 20 Wohnungen im Rahmen der angemessenen Gebäudekosten nach Nummer 1.2 Absatz 1 gefördert. Die Förderung setzt grundsätzlich voraus, dass der Bauherr sich verpflichtet, die als Mehrfunktionsraum vorgesehene Wohnung wieder als Wohnung zu verwenden, wenn an der Nutzung als Mehrfunktionsraum kein Bedarf mehr besteht.

Anlage 2.2

Normgeber:	Innenministerium	**Quelle:**	
Aktenzeichen:	IV 243 - 514.101		
Erlassdatum:	11.06.2014		
Fassung vom:	14.07.2015	**Gliede-rungs-Nr:**	2330.54
Gültig ab:	01.08.2015		
Gültig bis:	31.12.2018	**Normen:**	§ 7 SBSTG, § 8 SBSTG, § 9 SBSTG, § 10 SBSTG, § 14 SGB 11, § 61 SGB 12, § 75 SGB 12, § 76 SGB 12, § 2 SGB 9
		Fundstelle:	Amtsbl SH 2014, 476

Anlage 9

Förderbestimmungen PluSWohnen

Grundlagen für Planung, Neubau, Teilmodernisierung, Modernisierung, Sanierung, Anmietung und Kauf von Wohnungen im Standard PluSWohnen.

1. Geltungsbereich

1.1. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf Wohnformen, die baulich, konzeptionell und durch die Standortwahl zu einer Stärkung einer selbstständigen und eigenverantwortlichen Haushaltsführung der Mieter beitragen. Er umfasst das Wohnen im Alter und das Wohnen für Menschen mit Behinderung einschließlich der Wohnformen nach §§ 8, 9 und 10 des Gesetzes zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung - SbStG (Besondere Wohn-, Pflege- und Betreuungsformen; Betreutes Wohnen; Ambulant betreute Wohn- und Hausgemeinschaften).

1.2. Ausgeschlossen sind stationäre Einrichtungen für Minderjährige und für Volljährige i.S.v. § 7 SbStG. Wird die ordnungsgemäße Zuordnung der Wohnform nach § 9 Abs. 3 SbStG überprüft, ist die Bewilligungsstelle durch den Förderungsempfänger unverzüglich zu unterrichten, damit sie die Einhaltung der Förderbedingungen prüfen kann.

2. Personenkreis

2.1. Bei Wohnformen für das Wohnen im Alter und bei Wohnformen des Betreuten Wohnens nach § 9 SbStG muss mindestens ein Haushaltsmitglied

- das 60. Lebensjahr vollendet haben oder
- eine Schwerbehinderung nach § 2 SGB IX von mindestens GdB von 50 oder
- eine dauerhafte Pflegebedürftigkeit nach § 14 SGB XI bzw. § 61 SGB XII nachweisen.

2.2. Bei Wohnformen nach § 8 oder § 10 SbStG müssen die Mitglieder einer Wohngruppe in der Regel

- mindestens das 18. Lebensjahr erreicht haben,
- eine Schwerbehinderung nach § 2 SGB IX von mindestens GdB von 50 oder
- eine dauerhafte Pflegebedürftigkeit nach § 14 SGB XI bzw. § 61 SGB XII nachweisen.

2.3. Die Förderzusage muss einen entsprechenden Vorbehalt für den berechtigten Personenkreis enthalten. Je nach Förderstandard und Spezialisierung der Wohnform oder baulichen Anforderungen kann die Förderzusage den berechtigten Personenkreis weiter einschränken.

3. Angemessene Kosten

Die Angemessenheit der Kosten richtet sich nach Abschnitt III Ziff. 1.2 FiRL.

4. Betreutes Wohnen

4.1. Voraussetzung der Förderung ist die Vorlage eines Wohn- und Betreuungskonzeptes durch die Antragsteller/in, dessen Realisierung eine dauerhafte und nachfragegerechte Wohnform für den Geltungsbereich gewährleistet.

4.2. Eine Kopplung der Vereinbarung über die Wohnraumüberlassung mit Vereinbarungen über Grundleistungen i.S.v. § 9 Abs. 1 Satz 1 SbStG bzw. allgemeinen Unterstützungsleistungen i.S.v. § 1 Abs. 1 Satz 3 Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz - WBVG ist möglich (im folgenden nur „Grundleistungen").

4.3. Soweit ein Betreuungskonzept die Kopplung mit Grundleistungen vorsieht, sind dem Antrag folgende Nachweise beizufügen:

4.3.1 Positive Stellungnahme des für das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz SH zuständigen Ministeriums (zum Zeitpunkt des Erlasses Ministerium für Soziales, Gesundheit, Wissenschaft und Gleichstellung – MSGWG) zu Art, Umfang und Kosten der Grundleistungen und einem definierten Hausnotrufsystem,

4.3.2 eine Erklärung des örtlichen Sozialhilfeträgers zur grundsätzlichen Übernahmefähigkeit der Grundleistungen und ggf. erhöhter, durch den besonderen Betreuungsbedarf veranlassten Betriebskosten für den Fall des Sozialleistungsbezuges. Besteht eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung gemäß § 75 Abs. 3 i. V. m. § 76 Abs. 1 und 3 SGB XII wird die Übernahmefähigkeit vermutet.

4.4. Eine Erhöhung der Kosten für die Grundleistungen sowie Kostensteigerungen bei besonderen Leistungen, die als erhöhte Betriebskosten abgerechnet werden, sind nur dann zulässig, wenn sie angemessen und durch die Art des Betriebes notwendig sind. 4.3.2 gilt entsprechend. Im Anforderungsfall sind dem örtlichen Sozialhilfeträger dafür geeignete Nachweise vorzulegen.

4.5. Die IB.SH erkennt das Betreuungskonzept und evtl. Erhöhungen nach 4.4 als zulässig im Rahmen der Förderung an, soweit die Nachweise nach 4.3 bzw. 4.4 erbracht sind. Eine inhaltliche Prüfung der Betreuungsmaßnahmen obliegt ihr nicht.

4.6. Alle über die Grundleistungen hinausgehenden Angebote können als Wahlleistungen vorgehalten und individuell von jedem Mieter, jeder Mieterin in Anspruch genommen und vergütet werden. Die Wahlleistungen bedürfen keiner Prüfung oder Genehmigung der Bewilligungsstelle.

5. <u>Wohngruppen und Wohngemeinschaften</u>

5.1. Voraussetzung für die Förderung von Wohnformen nach §§ 8, 10 SbStG ist die Vorlage eines Wohn- und Betreuungskonzeptes durch die Antragsteller/in, dessen Realisierung eine dauerhafte und nachfragegerechte Wohnform für den Geltungsbereich gewährleistet. Dabei kann es sich um Wohngruppen mit einzelnen Wohneinheiten oder um Wohngemeinschaften mit der Nutzung von Individual- und Gemeinschaftsräumen handeln.

5.2. Soweit ein Betreuungskonzept die Kopplung mit Grundleistungen vorsieht, sind dem Antrag folgende Nachweise beizufügen:

5.2.1 Positive Stellungnahme des für das Selbstbestimmungsstärkungsgesetz SH zuständigen Ministeriums (zum Zeitpunkt des Erlasses Ministerium für Soziales, Gesundheit, Wissenschaft und Gleichstellung – MSGWG) zu dem Konzept mit dem spezifischen Pflege- Assistenz oder Betreuungsangebot,

5.2.2 eine qualifizierte, positive kommunale Stellungnahme zu dem Wohn- und Betreuungskonzept im Hinblick auf den spezifischen Bedarf im Rahmen der ambulanten Pflege (in Ergänzung zu Abschnitt II Ziff. 2.2 FiRL),

5.2.3 eine Erklärung des örtlichen Sozialhilfeträgers zur grundsätzlichen Übernahmefähigkeit der Grundleistungen und ggf. erhöhter, durch den besonderen Betreuungsbedarf veranlassten Betriebskosten für den Fall des Sozialleistungsbezuges. Besteht eine Leistungs- und Vergütungsvereinbarung gemäß § 75 Abs. 3 i. V. m. § 76 Abs. 1 und 3 SGB XII, wird die Übernahmefähigkeit vermutet.

5.3. Eine Erhöhung der Kosten für die Grundleistungen sowie Kostensteigerungen bei besonderen Leistungen, die als erhöhte besonders erforderliche Betriebskosten abgerechnet werden, sind nur dann zulässig, wenn sie angemessen und durch die Art des Betriebes notwendig sind. 5.2.3 gilt entsprechend. Im Anforderungsfall sind dem örtlichen Sozialhilfeträger dafür geeignete Nachweise vorzulegen.

5.4. Die IB.SH erkennt das Betreuungskonzept und evtl. Kostensteigerungen nach 5.3 als zulässig im Rahmen der Förderung an, soweit die Nachweise nach 5.2 bzw. 5.3 erbracht sind. Eine inhaltliche Prüfung der Betreuungsmaßnahmen obliegt ihr nicht.

5.5. Der Förderungsempfänger ist verpflichtet, mit jedem Haushalt, der Mitglied einer Wohngruppe ist, einen Mietvertrag über den Individualwohnraum einschließlich einem ideellen Anteil am Gemeinschaftswohnraum abzuschließen. Dabei ist der gemeinschaftlich genutzte Wohnraum zu gleichen Teilen auf die Mitglieder der Wohngruppe aufzuteilen. Bei der Berechnung ist die vollständige Belegung zugrunde zu legen.

5.6. Eine Zwischenvermietung ist nur zulässig, wenn die Verpflichtungen aus der Förderzusage in vollem Umfang auf den Zwischenmieter übertragen werden. Sie bedarf gem. Ziff. 5.1.1 Abs. 3 VB-SHWoFG der Zustimmung der zuständigen Gemeinde. Ein Nachweis über die Zustimmung ist dem Antrag beizufügen.

5.7. Innerhalb einer Hausgemeinschaft ist eine Wohngruppe wie eine Wohneinheit zu werten.

6. Sonstige Wohnformen

Für die Förderung sonstiger Wohnformen, die sich baulich und konzeptionell an die Zielgruppe des alten- oder behindertengerechten Wohnens richten (z.B. Wohnprojekte für Familien), gelten die Grundsätze der Förderbestimmungen zum PluSWohnen entsprechend. Dies gilt insbesondere für die Ziff. 2.3, 3, 4, 5, 7 und 8.

7. Gemeinschafträume

Gemeinschafträume können in Abweichung von den Vorgaben gemäß Abschnitt III Ziff. 1.3 Abs. 4 FiRL im Rahmen einer Einzelfallentscheidung in einem begründeten und angemessenen Umfang gefördert werden.

8. Nähere Bestimmungen

Nähere Bestimmungen zur Art der gekoppelten Grundleistungen, zu den technischen Standards, den baulichen Anforderungen innerhalb und außerhalb der Wohnungen sowie zu den gestaffelten Anforderungsstufen

- 1 - Mindestanforderung
- 2 - Rollstuhlgerechte Wohnung
- 3 - Wohnung mit taktilen, visuellen, akustischen Hilfen

sind in dem Mitteilungsblatt Nr. 252-2015: PluSWohnen - Anforderungen für die Förderung in Schleswig-Holstein - ausgeführt. Sie sind Planungsgrundlagen und Bestandteil dieser Förderbestimmungen.

Abschnitt A 1) Nr. 1.2 Absatz 6 und die ergänzenden und abweichenden Qualitätsstandards für Sonderwohnformen gemäß Abschnitt A 2) der Anlage zu den Wohnraumförderungsbestimmungen (Qualitätsstandards) werden durch die Bestimmungen dieser Anlage ersetzt.

© juris GmbH

Anlage 3

AKTION MENSCH

Förderrichtlinien

(Stand: 01.01.2016)

I. Förderzwecke

1. Vorrangig werden Vorhaben von freien gemeinnützigen Organisationen gefördert, die die Lebenssituation von behinderten oder von Behinderung bedrohten Menschen verbessern.

2. Darüber hinaus werden Vorhaben von freien gemeinnützigen Organisationen gefördert, die die Lebenssituation von Menschen in besonderen sozialen Lebensverhältnissen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, insbesondere bei fehlender Wohnung, bei gewaltgeprägten Lebensumständen oder bei Entlassung aus einer geschlossenen Einrichtung, verbessern.

3. Des Weiteren werden Vorhaben von freien gemeinnützigen Organisationen gefördert, die die Lebenssituation von Kindern und Jugendlichen bis zur Vollendung des 27. Lebensjahres verbessern.

II. Fördergrundsätze

1. Auf der Grundlage dieser Förderrichtlinien entscheidet das Kuratorium über die Bewilligung der Zuschüsse. Die Förderrichtlinien werden durch Merkblätter konkretisiert.

2. Ein Zuschuss der Aktion Mensch kann nur gewährt werden, wenn alle anderen Fördermöglichkeiten insbesondere durch Bund, Länder, Kommunen und sonstige öffentlich-rechtliche Institutionen (zum Beispiel Sozialversicherungen) ausgeschöpft sind sowie Eigenmittel und Kapitalmarktmittel in angemessenem Umfang eingesetzt werden. Gegenüber öffentlichen Zuwendungsgebern gilt der Zuschuss der Aktion Mensch als Eigenmittel des Antragstellers und muss gesondert im Finanzierungsplan ausgewiesen werden.

3. Der Anteil der vom Antragsteller selbst aufzubringenden Eigenmittel einschließlich der Mittel des freien Kapitalmarktes soll nicht unter 20 Prozent der förderfähigen Gesamtkosten liegen. Liegt der Anteil der Eigenmittel unter 20 Prozent, soll er den Zuschuss der Aktion Mensch nicht unterschreiten.

4. Die Förderung der Aktion Mensch kann durch Zuschüsse anderer Förderorganisationen ergänzt werden; diese sind vollständig im Finanzierungsplan auszuweisen. Mittel privater Förderorganisationen können Eigenmittel ersetzen, sofern sie nicht den Charakter öffentlicher Mittel haben.

   Eine Förderung durch die Aktion Mensch ist ausgeschlossen, wenn dasselbe Vorhaben durch die Lotterie „GlücksSpirale", die Stiftung Deutsches Hilfswerk oder mit Lotto-/Toto-Mitteln gefördert wird.

5. Die Förderung erfolgt entweder anteilig zu einem festgelegten Prozentsatz an den förderfähigen Gesamtkosten (Anteilsfinanzierung) oder als pauschalierter Festbetrag (Festbetragsfinanzierung). Zusätzlich zur Anteilsfinanzierung kann eine Verwaltungskostenpauschale (VKP) gewährt werden.

6. Die Zuschüsse sind wirtschaftlich und sparsam zu verwenden.
   Die Nachfinanzierung von Mehrkosten ist ausgeschlossen.

7. Vorhaben, die vor Antragstellung begonnen wurden, werden nicht gefördert. Maßgeblich für die Antragstellung ist das Datum des Antragseingangs bei der antragsannehmenden Stelle des im Kuratorium der Aktion Mensch vertretenen Spitzen-/Bundesverbandes oder in der Geschäftsstelle der Aktion Mensch.

8. Die Aktion Mensch fördert ausschließlich Vorhaben, die zumindest geeignet sind, die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit eines Angebotes für alle Nutzer mit Behinderung sicherzustellen.
   Darüber hinaus fördert die Aktion Mensch die Herstellung umfassender Barrierefreiheit mit zusätzlichen finanziellen Anreizen. Dienste und Einrichtungen sind umfassend barrierefrei, wenn sämtliche öffentlich und nicht öffentlich zugänglichen Bereiche barrierefrei sind.

III. Förderfähigkeit von Antragstellern und Vorhaben

1. Es können ausschließlich Vorhaben von freien gemeinnützigen Organisationen mit Sitz in der Bundesrepublik Deutschland gefördert werden, die sich für einen der in Ziffer I. aufgeführten Förderzwecke engagieren. Als freie gemeinnützige Organisationen in diesem Sinne gelten unteranderem auch Ordensgemeinschaften und Kirchengemeinden.

2. Nicht gefördert werden insbesondere

   2.1 natürliche Personen und gewerbliche Organisationen,

   2.2 juristische Personen, die von einzelnen Personen oder der öffentlichen Hand dominiert werden,

2.3 Organisationen, die das Selbstkontrahierungsverbot gemäß § 181 BGB generell außer Kraft setzen,

2.4 Immobilien-Investitionen von Organisationen, die bei Auflösung ihr Restvermögen nicht einer freien gemeinnützigen Organisation zukommen lassen,

2.5 grundsätzlich stationäre und teilstationäre Einrichtungen, die einen Versorgungsvertrag gemäß Pflegeversicherungsgesetz (SGB XI) mit den Pflegekassen abgeschlossen haben.

IV. Förderinstrumente

1. Investitionsförderung

   1.1 Grundstücke, Bauten, Inventar
   (einschließlich Nutzfahrzeuge und Fördermaterial)

   1.2 PKW und Kleinbusse

2. Starthilfeförderung (degressiv ausgezahlte Förderung zum Aufbau neuer, auf Dauer angelegter, ambulanter Angebote)

3. Projektförderung

4. Förderaktionen nach gesonderter Maßgabe der Mitgliederversammlung.

V. Förderspektrum

1. Das Förderspektrum umfasst Art und Umfang der Förderung und ist in der jeweils gültigen Fassung in der anliegenden Tabelle „Förderspektrum" dargestellt.

2. Das Förderspektrum wird ergänzt durch die Möglichkeit, für Investitionen einen Zins- oder Tilgungszuschuss zu Darlehen zu gewähren, die vom Antragsteller am Kapitalmarkt aufgenommen werden. Voraussetzungen, Art und Umfang dieser Förderung sind in Merkblättern geregelt.

3. Konkretisierungen und ergänzende Hinweise ergeben sich aus den Merkblättern.

4. Der Höchstzuschuss einschließlich einer ggf. bewilligungsfähigen Verwaltungskostenpauschale beträgt maximal 300.000 EUR je Vorhaben für den gesamten Förderzeitraum.

Ausnahmen:

a) Die Projektförderung bei der Umwandlung von Groß- und Komplexeinrichtungen wird jährlich gewährt, maximal jedoch für einen Zeitraum von fünf Jahren. Der Höchstzuschuss für ein Projekt beträgt jährlich bis zu 250.000 EUR.

b) Wird neben einem Kostenzuschuss ein ergänzender Zins- oder Tilgungszuschuss gewährt, darf hierdurch der Höchstzuschuss überschritten werden.

VI. Antragsverfahren

Anträge auf Gewährung von Zuschüssen sind in elektronischer Form zu stellen. Dafür stellt die Aktion Mensch unter www.aktion-mensch.de/antrag den Zugang zu einer Internetanwendung bereit. Bei der Antragstellung sind die im Online-Verfahren geforderten Unterlagen möglichst in elektronischer Form beizufügen.

VII. Fördervertrag, Pflichten des Zuschussempfängers

Nach Bewilligung des Zuschusses schließt die Aktion Mensch mit dem Zuschussempfänger auf der Grundlage der bei Antragseingang geltenden Förderrichtlinien einen Fördervertrag. Darin sind die Rechte und Pflichten des Zuschussempfängers geregelt.

VIII. Kein Rechtsanspruch auf Förderung

Ein Rechtsanspruch auf Bewilligung von Zuschüssen besteht nicht.
Der Rechtsweg gegen Entscheidungen des Kuratoriums ist ausgeschlossen.

IX. In Kraft treten

Diese Förderrichtlinien treten zum 1. Januar 2016 in Kraft.

Förderspektrum, Anlage zu Ziffer V. der Förderrichtlinien vom 01.01.2016
(weitere Konkretisierungen siehe Merkblätter)

		Förderzwecke nach Richtlinienziffer			Maximaler Fördersatz					VKP[4]	Maximaler Förderzeitraum	Zuschussobergrenze	Ergänzender Zuschuss Barrierefreiheit	ZZ/TZ[5]
		L1[1]	L2[2]	L3[3]	Grundstücke, Bauten	Inventar	PKW, Kleinbusse	Personalkosten	Sachkosten (auch GwG), Honorarkosten					
1.00	**Investitionsförderung**													
	Dienste und Einrichtungen													
1.01	Ambulante Dienste und Einrichtungen (z.B. Frühförderstellen, familienunterstützende Dienste, Beratungsstellen, offene Begegnungsstätten für Menschen mit Behinderung, Integrationsbetriebe)	x	x		40%		70%					250.000 €		zus.
1.01.1	Ambulante Dienste und Einrichtungen wie nach Punkt 1.01 mit umfassender Barrierefreiheit	x	x		50%							300.000 €		zus.
1.02	Teilstationäre Einrichtungen als regelfinanzierte Einrichtungen mit fester Platzzahl (z.B. Tages- und Förderstätten, inklusive Schulen und inklusive Tageseinrichtungen für Kinder und Jugendliche)	x	x		30%		70%					110.000 €		alt.
1.02.1	Teilstationäre Einrichtungen wie nach Punkt 1.02 mit umfassender Barrierefreiheit	x	x		50%							140.000 €		alt.
1.03	Verbesserung der Barrierefreiheit in ambulanten Diensten und Einrichtungen mit inklusiver Ausrichtung (z.B. Gemeinde-, Familien-, Jugendzentren)	x	x	x	40%							110.000 €		alt.
1.03.1	Schaffung umfassender Barrierefreiheit in ambulanten Diensten und Einrichtungen mit inklusiver Ausrichtung wie nach Punkt 1.03	x	x	x	50%							140.000 €		alt.

[1] Behinderte und von Behinderung bedrohte Menschen, [2] Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, [3] Kinder und Jugendliche,
[4] Verwaltungskostenpauschale auf den Zuschuss, [5] Zins- bzw. Tilgungszuschuss zusätzlich (zus.) oder alternativ (alt.) zum Kostenzuschuss,
[6] jährlich pro Träger [7] Im Rahmen eines Projekts: Inventar; nur in Ausnahmefällen: Umbau von Gebäuden sowie Kauf/Umbau von Fahrzeugen
[8] Maximaler Fördersatz bis zu 70% für Personal- und Sachkosten zur Herstellung von Barrierefreiheit

Förderspektrum, Anlage zu Ziffer V. der Förderrichtlinien vom 01.01.2016
(weitere Konkretisierungen siehe Merkblätter)

		Förderzwecke nach Richtlinienziffer			Maximaler Fördersatz					VKP[4]	Maximaler Förderzeitraum	Zuschussobergrenze	Ergänzender Zuschuss Barrierefreiheit	ZZ/TZ[5]
		I.1[1]	I.2[2]	I.3[3]	Grundstücke, Bauten	Inventar	PKW, Kleinbusse	Personalkosten	Sachkosten (auch GwG), Honorarkosten					
1.00	**Investitionsförderung**													
	Wohnen													
1.04	Schaffung eines neuen Wohnangebots mit bis zu 8 Plätzen, wovon bis zu 4 Plätze für Rollstuhlnutzer förderfähig sind („R"-Plätze)	x	x		40%		70%					200.000 €	20.000 € pro „R"-Platz für max. 4 Plätze	alt.
1.05	Zusätzliche Plätze in bestehenden Wohnangeboten bis zu insgesamt 24 Plätzen oder neue Wohnangebote von 9 bis zu insgesamt 24 Plätzen	x	x		30%		70%					110.000 €		alt.
1.06	Wohnangebote mit in der Regel über 24 Plätzen, die vorübergehend Lebensmittelpunkt sind oder eine besondere Konzeption verfolgen	x	x		10%		70%					110.000 €		alt.
1.07	Verbesserung der Wohnqualität (bei Wohnangeboten über 24 Plätzen nur bei Reduzierung der Platzzahl)	x	x		30%							110.000 €		alt.
1.08	Behinderungsbedingter Mehraufwand in Wohnangeboten für außergewöhnlichen technischen Ausstattungsstandard	x	x		40%							110.000 €		alt.
2.00	**Starthilfeförderung**													
2.01	Starthilfen zum Aufbau neuer ambulanter Dienste	x	x	x				70%		20%	4 Jahre	250.000 €		
2.02	Starthilfen zum Aufbau eines neuen Angebotes in bestehenden ambulanten Diensten	x	x	x				70%		20%	3 Jahre	120.000 €		
2.03	Starthilfen zum Aufbau und zur Erweiterung von Diensten zur sozialmedizinischen Nachsorge gemäß § 43 Abs. 2 SGB V	x						70%		20%	3 Jahre	120.000 €		

[1] Behinderte und von Behinderung bedrohte Menschen, [2] Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, [3] Kinder und Jugendliche,
[4] Verwaltungskostenpauschale auf den Zuschuss, [5] Zins- bzw. Tilgungszuschuss zusätzlich (zus.) oder alternativ (alt.) zum Kostenzuschuss,
[6] jährlich pro Träger [7] Im Rahmen eines Projekts: Inventar; nur in Ausnahmefällen: Umbau von Gebäuden sowie Kauf/Umbau von Fahrzeugen
[8] Maximaler Fördersatz bis zu 70% für Personal- und Sachkosten zur Herstellung von Barrierefreiheit

Förderspektrum, Anlage zu Ziffer V. der Förderrichtlinien vom 01.01.2016
(weitere Konkretisierungen siehe Merkblätter)

		Förderzwecke nach Richtlinienziffer			Maximaler Fördersatz					VKP[4]	Maximaler Förderzeitraum	Zuschussobergrenze	Ergänzender Zuschuss Barrierefreiheit	ZZ/TZ[5]
		I.1[1]	I.2[2]	I.3[3]	Grundstücke, Bauten	Inventar	PKW, Kleinbusse	Personalkosten	Sachkosten (auch GwG), Honorarkosten					
3.00	**Projektförderung**													
3.01	Projekte (z.B. Aufklärung, Kunst und Kultur, Sport)	x	x			30%	-	70%	70%	20%	3 Jahre	250.000 €	50.000 €[8]	
3.02	offene Ferienreisen (Mindestdauer: 5 volle Tage)	x						35 € pro Betreuertag				250.000 €[6]		
3.03	Überregionale Bildungsmaßnahmen	x						40 € pro Teilnehmertag				250.000 €[6]		
3.04	Projekte zur Umwandlung von Groß- und Komplexeinrichtungen	x						70%		20%	5 Jahre	250.000 €[6]		
3.05	Projekte zur Schaffung individueller Zugänge in den Sozialraum bei neuen kleinen Wohnangeboten gemäß Ziffer 1.04	x	x					70%		20%	3 Jahre	120.000 €		
3.06	Projekte zur Konzeptentwicklung für mehr Sozialraumbezug von Wohnangeboten	x	x					70%	70%	20%	1 Jahr	15.000 €		
3.07	Projekte der Kinder- und Jugendhilfe			x		30%[7]		70%	70%	20%	3 Jahre	250.000 €	50.000 €[8]	
	Arbeit für Menschen mit Behinderung													
3.08	Vorlaufaktivitäten für Integrations- und Zuverdienstprojekte	x						70%	70%	20%	1 Jahr	15.000 €		
3.09	Auf- oder Ausbau für Integrations- und Zuverdienstprojekte	x						70%	70%	20%	5 Jahre	250.000 €		
3.10	Aufbau für Dienste zur betrieblichen Inklusion	x						70%		20%	5 Jahre	250.000 €		
3.11	Sicherungsmaßnahmen für Integrations- und Zuverdienstprojekte	x						70%	70%	20%	1 Jahr	15.000 €		
3.12	Projekte im Bereich Arbeit	x						70%	70%	20%	3 Jahre	250.000 €		
	Aufbau von Basisstrukturen in Osteuropa lt. Länderliste													
3.13	Vorlauf- und Planungsaktivitäten	x	x					90%	90%	20%	6 Monate	6.000 €		
3.14	Basisstrukturprojekte	x	x					90%	90%	20%	4 Jahre	48.000 €		
3.15	Projektnachbereitung	x	x					90%	90%	20%	6 Monate	6.000 €		

[1] Behinderte und von Behinderung bedrohte Menschen, [2] Menschen mit besonderen sozialen Schwierigkeiten, [3] Kinder und Jugendliche,
[4] Verwaltungskostenpauschale auf den Zuschuss, [5] Zins- bzw. Tilgungszuschuss zusätzlich (zus.) oder alternativ (alt.) zum Kostenzuschuss,
[6] jährlich pro Träger [7] Im Rahmen eines Projekts: Inventar; nur in Ausnahmefällen: Umbau von Gebäuden sowie Kauf/Umbau von Fahrzeugen
[8] Maximaler Fördersatz bis zu 70% für Personal- und Sachkosten zur Herstellung von Barrierefreiheit

Anlage 4.1

Stiftung Wohnhilfe
Mit Zustiftung Dr. Walther Gaw

STARTSEITE WEITER >

Referenzprojekte

Über uns | **Geförderte Projekte** | Förderantrag | Impressum | Verfahrensverzeichnis

Seit 1976 fördert die Stiftung Wohnhilfe soziale Projekte gemeinnütziger Träger in ganz Deutschland.

Hier eine kleine Auswahl geförderter Projekte:

Baumhaus gGmbH
Zuschuss für die Errichtung von Wohnungen im Rahmen des Ambulant Betreuten Wohnens für Menschen mit komplexen Behinderungen, die einen höheren Assistenzbedarf haben.

Heilpädagogisches Sozialwerk Freiburg im Breisgau e.V.
Zuschuss für die Errichtung eines neuen Förder- und Betreuungsbereichs (FuB).

Kinderhaus Bodensee e.V.
Ausbau einer alten Scheune zu einem Spiel- und Gemeinschaftsraum in einem therapeutischen Kinderwohnhaus am Bodensee.

Lebenshilfe Schweinfurt e.V.
Ausstattung eines neuen Wohnheims für alternde Menschen mit geistigen und/oder psychischen Behinderungen.

Heilpädagogisches Förderzentrum Friedrichshulde e.V.
Zuschuss für den Neubau einer Heimsonderschule für Kinder und Jugendliche, die infolge ihrer geistigen, körperlichen oder seelischen Entwicklung auf die Hilfe anderer angewiesen sind.

Elterninitiative Hilfe für Behinderte und Ihre Familien Vogtland e.V.
Zuschuss für den Umbau eines Wohnhauses für Menschen mit einer geistigen Behinderung, die einen ambulanten Assistenzbedarf haben.

Heilpädagogische Gemeinschaft im Verein für Heilende Erziehung Marburg e.V.
Zuschuss für die Einrichtung von Schulungsräumen für intensiv-pflegerisch betreute Kinder und Jugendliche, die unterschiedliche Förderbedarfe haben und so die Möglichkeit einer besonderen schulischen und therapeutischen Förderung erhalten.

Stiftung Lauterbach
Zuschuss für den Neubau eines Wohnhauses für ambulant und intensiv betreute Menschen mit komplexen Behinderungen.

Caritasverband Rhein-Sieg e.V.
Zuschuss für die Anschaffung eines behindertengerechten Kleinbusses für die geistig und körperlich behinderten Bewohner einer Wohnstätte im Rhein-Sieg-Kreis.

Heilhaus Kassel gGmbH
Anschaffung von Küchen und einem Treppenlift für das Betreute Wohnen.

Diakonisches Werk der Evangelischen Kirchenkreise Bonn und Bad Godesberg-Voreifel
Zuschuss für die Umbaumaßnahme eines Übergangswohnheims für psychisch kranke (meist junge) Menschen.

ANSPRECHPARTNER

Simone Gördes

Postfach 20 04 66
53134 Bonn

Tel.: 0228 . 320 178
Fax: 0228 . 320 167

Email: info@stiftung-wohnhilfe.de

© 2016 **Stiftung Wohnhilfe** | Impressum | Datenschutz | Öffentliches Verfahrensverzeichnis | Barrierefreiheit

Speichern | Drucken

Stiftung Wohnhilfe
Mit Zustiftung Dr. Walther Gase

Förderantrag auf Gewährung eines Zuschusses der Stiftung Wohnhilfe

Grundsätzlich werden nur konkrete und noch nicht abgeschlossene Projekte unterstützt. Wir legen den Schwerpunkt auf die Dringlichkeit und Nachhaltigkeit der Projekte. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung bei Einreichung eines satzungskonformen Projektes.

Die alleinige Entscheidungskompetenz liegt bei dem Kuratorium der Stiftung Wohnhilfe.

Antragsteller

Träger der Maßnahme _____

Anschrift

Straße _____ Tel.-Nr. _____

PLZ / Ort _____ E-Mail _____

Bundesland _____

Internetadresse _____

Geschäftsführer(in)/Vorsitzende(r) _____

Verantwortlich für die Projektbearbeitung

Name _____ E-Mail _____

Tel.-Nr. _____

Bankverbindung

IBAN _____ BIC _____

Anlage 1 (beigefügte Anlagen bitte ankreuzen)

Rechtsform _____

☐ Kopie des Registerauszuges (Vereinsregister, Handelsregister),

☐ der Vereinssatzung bzw. ☐ des Gesellschaftervertrages des Trägers, ☐ Nachweis der Gemeinnützigkeit

Anlage 2 (bitte beifügen)

Gründer, Ziele und Tätigkeit des Trägers (max. 1/2 Seite). Wurden Sie in der Vergangenheit seitens der Stiftung Wohnhilfe bereits unterstützt? ☐ Nein ☐ Ja Betrag _____

Anlage 3 (bitte beifügen)

Stellungnahme des Spitzenverbandes der Freien Wohlfahrtspflege (Name: _____)
zu dem Vorhaben des Antragstellers, zur Gesamtfinanzierung und zu der Tragbarkeit der Folgekosten

Anlage 4 (bitte beifügen)

Projektname: _____

Beschreibung und Begründung des zu fördernden Projektes (max. 2 Seiten)

Anzahl der Personen, die durch die Förderung erreicht werden _____

Darstellung des zeitlichen Rahmens:

Beginn _____ Fertigstellung des geplanten Projektes _____

Finanzierungsplan

Finanzierungsplan über die Gesamtkosten, der die Darlehen, Eigenmittel, Zuschüsse, Förderzusagen anderer Stiftungen etc. ausweist.

	€	Anteil in %	fest zugesagt ja / nein
Öffentliche Zuschüsse			
a)			ja nein
b)			ja nein
c)			ja nein
Öffentliche Darlehen			
a)			ja nein
b)			ja nein
c)			ja nein
Kapitalmarktdarlehen			
a)			ja nein
b)			ja nein
c)			ja nein
Stiftungszuschüsse / Stiftungsdarlehen			
a)			ja nein
b)			ja nein
c)			ja nein
Eigenmittel			
a)			ja nein
b)			ja nein
c)			ja nein
Sonstiges			
a)			ja nein
b)			ja nein
c)			ja nein
Beantragter Zuschuss Stiftung Wohnhilfe			
Gesamt		100%	ja nein

Anlage 5 zum Finanzierungsplan (beigefügte Anlagen bitte ankreuzen.)

- ☐ Kreditzusagen
- ☐ Bewilligungsbescheide für beantragte Mittel bzw. Ablehnungsbescheide
- ☐ Darstellung der Tragbarkeit der Folgelasten für den Antragsteller (Wirtschaftlichkeitsberechnung)

Bitte runden Sie alle Beträge auf volle Hundert Euro.

AKTIVA	Euro (€)	Euro (€)	Vorjahr Euro (€)
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
II. Sachanlagen			
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte sowie Betriebs- und Wohnbauten			
Technische Anlagen			
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau			
		0	0
III. Finanzanlagen			
Wertpapiere des Anlagevermögens			
Sonstige Finanzanlagen			
		0	0
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
Sonstige Vermögensgegenstände			
		0	0
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten			
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		0	0
PASSIVA			
Eigenkapital			
1. Eigenkapital			
2. Gewinnrücklagen			
3. Zweckgebundene Rücklagen			
4. Freie Rücklagen			
		0	0
Sonderposten aus Zuwendungen zur Finanzierung von Sachanlagen			
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen			
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Sonstige Verbindlichkeiten			
		0	0
Rechnungsabgrenzungsposten			
		0	0

Anlage 6 (Bitte beifügen!)

Letzter Jahresabschluss (Bilanz / GuV) mit Vergleichszahlen des Vorjahres und Planzahlen des laufenden und folgenden Jahres

Weiterhin beizufügende Anlagen

Anlage 7 (beigefügte Anlagen bitte ankreuzen.)

- ☐ Stellungnahme der zuständigen Behörden sowie der Kostenträger
- ☐ Stellungnahme der Arbeitsverwaltung (bei WfbM)
- ☐ Stellungnahme des überörtlichen Sozialhilfeträgers (bei Wohnheimen)

Anlage 8 bei Baumaßnahmen (beigefügte Anlagen bitte ankreuzen.)

- ☐ Baubeschreibung und Raumprogramm
- ☐ Kostenschätzung nach DIN 276
- ☐ evtl. Kaufvertrag, Wertgutachten
- ☐ Nachweis der Angemessenheit des Grundstückspreises (Gutachterausschuss)
- ☐ Bescheinigung der Grundstücks- und Gebäudebesitzverhältnisse sowie der Belastungen (bitte aktuellen, unbeglaubigten Grundbuch-/Erbbaurechtsgrundbuchauszug bzw. Pacht-/Mietvertrag beifügen)
- ☐ Baugenehmigung

Erklärungen

Der Antragsteller ist

- ☐ Eigentümer
- ☐ Erbbaurechtsnehmer
- ☐ Pächter
- ☐ Mieter

bezüglich der im Antrag erwähnten Grundstücke und Gebäude.

Der Antragsteller erklärt, dass

- er als Träger der Einrichtung in der Verfügung über sein Vermögen nicht beschränkt ist,
- die in diesem Antrag (inkl. Antragsunterlagen) gemachten Angaben vollständig und richtig sind,
- er im Falle der Bewilligung die Förderungsgrundsätze anerkennt.

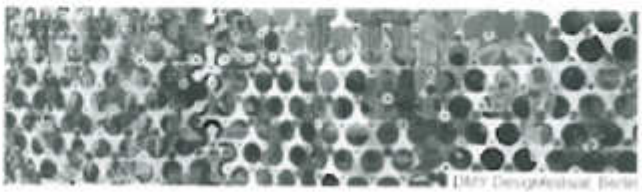
Ort, Datum, rechtsverbindliche Unterschrift/en

Name/n in Druckbuchstaben, Funktion/en

Speichern	Drucken

Anlage 4.2

IKEA Stiftung



DMY DesignFestival Berlin

Was wir fördern und was nicht

Kinder und Jugendliche
Ein Schwerpunkt der Stiftungsarbeit ist die Förderung von Initiativen, die die Wohn- und Lebenssituation von Kindern und Jugendlichen verbessern helfen. Zum Beispiel durch die projektbezogene Unterstützung von Kinder- und Jugendeinrichtungen sowie durch die Förderung von Projekten für sozial benachteiligte Kinder. Wir unterstützen in erster Linie Maßnahmen in Deutschland.

Wohnen und Wohnkultur
Unterstützt werden Projekte aus dem Bereich des Wohnens und der Wohnkultur im weitesten Sinne. Zum Beispiel wissenschaftliche Untersuchungen und Forschungsarbeiten, Ausstellungen, Publikationen, alternative Baukonzepte zu neuen Wohnformen und innovative Lösungsansätze im Wohnumfeld.

Verbraucherberatung
Gefördert werden Maßnahmen aller Art, die sich der Aufklärung der Verbraucher widmen und sich speziell mit dem Themenbereich Wohnen beschäftigen. Das können zum Beispiel Veranstaltungen oder auch die Herausgabe von Schriften sein.

Grundsätzlich ausgeschlossen ist die Unterstützung mit Möbeln, Einrichtungsgegenständen oder anderen Sachspenden. Aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit darf die IKEA Stiftung das Gründungsunternehmen IKEA nicht begünstigen, indem sie Mittel für den Erwerb von Möbeln und Einrichtungsgegenständen bewilligt, die aus dem IKEA Sortiment zu beziehen wären. Wir fördern weder Jubiläen und Festveranstaltungen noch können wir allgemeine Spendenaufrufe berücksichtigen. Auch Beihilfe in Einzelfällen können wir nicht gewähren. Ebenso ausgeschlossen sind reine Personalkostenzuschüsse und Bereiche, die nicht mit der Satzung der Stiftung konform gehen. Zum Beispiel Sport, Musik, bildende Kunst, darstellende Künste, Geistes- und Gesellschaftswissenschaften, Völkerverständigung und Tierschutz.

Projektanträge können das ganze Jahr über eingereicht werden. Die erste Vorstands- und Beiratssitzung im Geschäftsjahr 2017, in der über aktuell eingehende Projektanträge entschieden wird, findet aller Voraussicht nach im November 2016 statt. **Der Stichtag für die Antragseinsendung ist der 1. September 2016** (für Stipendien: 1. August). Je früher uns eine Förderanträge erreicht, desto größer sind ihre Chancen, bei der nächsten Sitzung vorgestellt zu werden, da jede Einsendung gesichtet, bewertet und aufbereitet werden muss. Weitere Informationen finden Sie auf der Seite FAQ.

Beispiele aus unserer Projektförderung
Kinder und Jugendliche — Wohnen, Wohnkultur und Design — Verbraucherberatung und -aufklärung — Stipendien

TOP ▲

Hinweise für Antragsteller

A. Projektförderung

Die IKEA Stiftung möchte jedermann die Möglichkeit belassen, sich nach eigenem Ermessen darzustellen. Anträge können formlos gestellt werden. Alle einzureichenden Unterlagen sollten idealerweise A4-Format haben und ungebunden (für ihre bessere Kopierfähigkeit) zugesandt werden. Bearbeitung und Entscheidungsfindung werden jedoch wesentlich erleichtert, wenn folgende Punkte Beachtung finden:

1. Anschreiben/Begleitbrief

Aus dem Anschreiben sollten in jedem Fall hervorgehen:

- Angaben zur Person des Antragstellers/ Projektleiters mit Telefonnummer, bzw.
- Angaben zur Institution, für die der Antrag gestellt wird. Das betrifft die Rechtsform, die Gemeinnützigkeit sowie Mitgliedschaften, die in Verbindung mit der Antragstellung stehen;
- Projektbezeichnung/Projekttitel mit kurzer Skizzierung des Vorhabens;
- Dauer des Vorhabens bzw. Zeitpunkt der Fertigstellung sowie ggf. Ort;
- Kostenplan und Finanzierungskonzept: Insbesondere Summe der beantragten Mittel und Zuordnung zum Verwendungszweck/Teilbereich, Kosten des Gesamtprojekts und ggf. Angabe weiterer Förderer, Spender oder Sponsoren etc.
- knappe Begründung der beantragten Förderung.

Das Anschreiben sollte nicht mehr als maximal zwei Seiten umfassen.

2. Projektbeschreibung/Exposé

Sofern es sich um ein umfangreiches Vorhaben handelt, ist es zweckmäßig, den Ausführungen eine Zusammenfassung unter Hervorhebung der Zielsetzung voranzustellen. Der Abriss soll in den allgemeinen Problemkreis einführen und die Ziele darlegen, die sich mit dem Projekt verbinden. Ferner sind die erwarteten Ergebnisse und ihre praktische Anwendung in Kurzform zu beschreiben.

Problemlage/Ausgangssituation/Projektidee

Erwartet wird eine knappe Darstellung der jeweiligen Ist-Situation mit Skizzierung der Mängel oder Lücken, die durch das Projekt beseitigt bzw. geschlossen werden sollen. Bei komplexen Projekten, die auf allgemein übertragbare Lösungen zu gesellschaftlichen und praktischen Problemen abzielen, sollten der bisherige fachspezifische Kenntnisstand und erkennbare Wissens- und Handlungsdefizite angesprochen werden. Soweit Antragsteller bereits auf eigene Vorarbeiten auf dem betreffenden Gebiet zurückgreifen können, ist es ratsam, auf die wichtigsten Ergebnisse kurz Bezug zu nehmen.
Eine kurze Schilderung des Grundgedankens eines speziellen Vorhabens ist insbesondere bei innovativen Projekten zu empfehlen.

Geplante Umsetzung/Zeitlicher Ablauf

Wo immer sinnvoll, sollte der Projektverlauf kurz in einzelne Arbeitsabschnitte strukturiert und in der zeitlichen Abfolge dargestellt sein (Zeitplan).

Vorhandene Ressourcen

Ausreichende Informationen über vorhandene bzw. erforderliche Ressourcen sind für die Entscheidung über einen Antrag oft ausschlaggebend. Sie sollten sich fallweise beziehen auf Fachkräfte/Personal, Gebäude oder Räumlichkeiten, Betriebseinrichtungen und Hilfsmittel und die jeweiligen Anteile, die in das Projekt eingebracht werden können. Gegebenenfalls sind hier auch Kooperationsmaßnahmen anzuführen.

Kostenrahmen und Finanzierungskonzept

Aus der Kostenaufstellung müssen die Gesamtaufwendungen – unterteilt nach Personal- und Sachkosten – hervorgehen. Sie sind entweder einzelnen Arbeitsphasen zuzuordnen oder als Teilbereiche/Positionen auszuweisen. Der Finanzierungsplan sollte Auskunft geben über die Höhe der

- Eigenleistung/Eigenmittel bzw. Kreditaufnahme;
- Zuwendungen weiterer Förderer;
- bestehende Deckungslücke;
- Antragssumme.

Sind mehrere Förderer angesprochen, sollte klar ersichtlich sein, ob Zusagen bereits erteilt worden sind oder Anfragen noch laufen. Vielfach empfiehlt es sich, Kostenrahmen und Finanzierungsplan zu kombinieren.

Resümee

Bei umfangreichen Projekten ist eine kurze abschließende Einschätzung des Antragstellers hinsichtlich der angestrebten Ergebnisse bezogen auf die jeweiligen Zielgruppen bzw. den praktischen und generellen Nutzen des Vorhabens erwünscht.

3. Sonstige Informationen und Anlagen

Ergänzend zu den vorgenannten Unterlagen empfiehlt es sich je nach Projekt, dem Antrag folgende Anlagen gesondert beizulegen:

- Bestätigung der Gemeinnützigkeit;
- Selbstdarstellung/Hausbroschüre;
- Fotos zur Ist-Situation;
- kurzer Lebenslauf (wo angebracht);
- Baupläne (bei Um- und Neubauten, Sanierungen);
- Presseberichte/Veröffentlichungen;
- Referenzen.

Bewerbungstermine

Anträge werden jederzeit entgegengenommen. Die Entscheidung über die Mittelvergabe findet zweimal im Jahr statt. Über das Ergebnis werden die Antragsteller umgehend schriftlich informiert.

B. Außerhalb des Satzungszwecks

Von einer Förderung durch die IKEA Stiftung sind grundsätzlich ausgeschlossen:

- Möbel und Einrichtungsgegenstände: Aufgrund ihrer Gemeinnützigkeit darf die IKEA Stiftung das Gründungsunternehmen IKEA nicht begünstigen, indem sie Mittel für den Erwerb von Möbeln und Einrichtungsgegenständen bewilligt, die aus dem IKEA Sortiment zu beziehen wären.
- Jubiläen und Festveranstaltungen (z. B. Sommerfeste, Tombolas oder Weihnachtsfeiern)
- Nicht satzungskonforme Bereiche, insbesondere Sport, Musik, Bildende Kunst, Darstellende Künste, Geistes- und Gesellschaftswissenschaften, Völkerverständigung und Tierschutz
- Allgemeine Spendenaufrufe sowie Beihilfen zur Einzelfallförderung
- Sachspenden (wie „Give-aways" usw.)

Anlage 4.3

Schwäbisch Hall-Stiftung

bauen - wohnen - leben

Merkblatt für die Antragstellung

Die Schwäbisch Hall Stiftung „bauen-wohnen-leben" fördert die Erarbeitung von Lösungswegen für zentrale Fragen und Herausforderungen des Wohnens als gesamtgesellschaftliches Phänomen im weitesten Sinne unter Berücksichtigung der Einflüsse von Ort, Zeit und Kulturkreis. Ein Schwerpunkt liegt dabei auf Zielsetzungen, die mit dem genossenschaftlichen Gedankengut in Einklang stehen.

Zu den Aufgaben der Stiftung zählen insbesondere:

I. die Förderung und Verbreitung wissenschaftlicher Erkenntnisse, soweit sie das Wohnen im weitesten Sinne betreffen, und zwar besonders durch Unterstützung von Forschungsvorhaben und Modellversuchen, Förderung von Lehrstühlen, Durchführung von Symposien, Expertengesprächen und Studien, Veröffentlichung von Forschungsergebnissen;

II die Förderung von Forschung und Praxisbeispielen, insbesondere von Hauskonzepten und Mustersiedlungen, zu menschen- und umweltfreundlicher Architektur, die den Aspekten familienfreundlichen, altersgerechten und preiswerten Bauens und Wohnens Rechnung trägt;

III. die Förderung umweltfreundlichen Bauens;

IV. die Förderung des wissenschaftlichen Nachwuchses in der Fachrichtung Architektur, und zwar auch durch Vergabe von Stipendien;

V. Stärkung des genossenschaftlichen Gedankens durch Förderung von Nachwuchskräften, die sich praktisch und wissenschaftliche im Sinne des Stiftungszweckes betätigen;

VI. die Förderung von bildender Kunst an und im Bau im Sinne von Lebensqualität und Wohnkultur;

VII. die Förderung von steuerlich begünstigten Einrichtungen und gemeinnützigen Maßnahmen, soweit diese Ziele verfolgen, die mit denen der Schwäbisch Hall-Stiftung 'bauen – wohnen – leben' in Einklang stehen.

Für eine zeitnahe Prüfung des Projektantrages bitten wir vorab um folgende Angaben:

a) Angaben zum Antragsteller:

Institution: _____

Name Ansprechpartner/in: _____

Straße: _____

PLZ, Ort: _____

Telefon: _____

Email: _____

Gemeinnützige Körperschaft:* Ja ☐ Nein ☐

(*) Im Sinne der Abgabenordnung

b) Angaben zum Vorhaben:

Bezeichnung des Vorhabens: _____

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Förderzeitraum: _____

Kostenplan: _____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

Höhe der Fördermittel: _____

Geplante Mittelverwendung: _____

_____

_____

Weitere Förderer: _____

_____

_____

_____

Die rechtliche Prüfung des Förderantrags erfolgt über den Deutschen Stifterverband.

Elektronische Eingabe über: stiftung-b-w-l@schwaebisch-hall.de

Anlage 5.1

Gorch-Fock-Straße

im Juni 2016

	pro qm	Gesamt	Gewerbe	ETW	Gefördert	Vermietung
Flächen:		**2.500**	**300**	**300**	**1.200**	**700**
Einheiten:		**32**	**3**	**3**	**20**	**9**
100 Grundstück (inkl. Kaufnebenkosten)	240	600.000	75.000	108.000	240.000	175.000
(Gewerbe = 250 / ETW = 360 Euro / gefördert = 200 Euro / Vermietung = 250 Euro)						
200 Herrichten und Erschließen	20	50.000	6.000	8.000	24.000	14.000
300 Bauwerke	1.500	3.750.000	450.000	450.000	1.800.000	1.050.000
400 Technische Anlagen (inkl. Aufzüge)	400	1.000.000	120.000	120.000	480.000	280.000
500 Außenanlagen	100	250.000	30.000	30.000	120.000	70.000
600 Gemeinschaftsraum	0	0	0	0	0	0
700 Baunebenkosten (Projektentwicklung / Baubetreuung)	120	300.000	36.000	36.000	144.000	84.000
700 Baunebenkosten (Architekten / Ingenieure / ...)	320	800.000	96.000	96.000	384.000	224.000
Gesamtkosten	2.700	6.750.000	813.000	848.000	3.192.000	1.897.000
Gesamtkosten pro qm			2.710	2.827	2.660	2.710
Stellplätze Carport (pro Stück 10 T€) oder offen (5 T€)			40.000	30.000	70.000	90.000

Anlage 5.2

700 qm frei finanzierter Mietwohnungsbau

im Juli 2016

Frei finanzierter Mietwohnungsbau 700 m² **1.897.000**

Finanzierungsplan:	**Betrag**	**Zins**	**Tilgung**	**Gesamt/anno**	**per Monat**
1. Eigenkapital	550.000				
2. Tilgungszuschuss KfW 5%	50.000				
3. KfW-Darlehen (Effizienzhaus 55)	950.000	0,75%	3,09%	36.480,00	3.040,00
4. Förderdarlehen Investitions-Bank	0	0,50%	1,50%	0,00	0,00
5. Hausbank-Darlehen (10 Jahre fest)	0	2,00%	2,00%	0,00	0,00
6. Hausbank-Darlehen (15 Jahre fest)	347.000	2,25%	2,00%	14.747,50	1.228,96
Gesamt	1.897.000			51.228	4.268,96
zzgl. Instandhaltung / Verwaltung / Rücklage (1,50 Euro per m²)					1.050,00
Belastung					**5.318,96**
Durchschnittliche Miete pro qm:		**8,50**	Euro, kalt		**5.950,00**
zzgl. Stellplatz-Mieteinnahmen (10 Plätze á 20 Euro)					**200,00**
abzgl. Ausfallwagnis (2 %)					**123,00**
Überdeckung / Unterdeckung per Monat					**708,04**

Anlage 5.3

Wirtschaftlichkeitsberechnung für 700 qm frei finanzierten Mietwohnungsbau

im Juli 2016

Erlöse	**Jahr**	
Mieteinnahmen, kalt	71.400	
Stellplätze	2.400	
Erlöse, gesamt	73.800	
Kosten		
Zinsen	14.933	
Abschreibung (2 %)	34.440	
Instandhaltung / Verwaltung (1,00 Euro / qm)	8.400	
Kosten, gesamt	57.773	
Gewinn / Verlust	**16.028**	
zzgl. AfA	34.440	
abzgl. Rücklage	4.200	
abzgl. Mietausfallwagnis (2 %)	1.476	
abzgl. Tilgung	36.295	
		Monat
cash-flow	8.497	708,04

Erläuterungen

2. Abschreibung auf rd. 1,9 Mio Euro abzgl. Grundstückskosten

Anlage 5.4

20 Wohnungen im sozialen Mietwohnungsbau (Neubau)

im Juli 2016

1.200 m² mit Gesamtkosten (inkl. Küchen + Finanzierungsnebenkosten): **3.292.000** 1.200,00

Finanzierungsplan:

	Betrag	Zins	Tilgung	Gesamt/anno	per Monat
1. Eigenkapital	493.800				
2. Tilgungszuschuss KfW	0				
3. KfW-Darlehen (Effizienzhaus 55)	0	0,75%	3,09%	0,00	0,00
4. Förderdarlehen Investitions-Bank (85 %)	2.798.200	0,50%	1,50%	55.964,00	4.663,67
5. Hausbank-Darlehen (10 Jahre fest)	0	2,00%	2,00%	0,00	0,00
6. Hausbank-Darlehen (15 Jahre fest)	0	2,50%	2,00%	0,00	0,00
Gesamt	3.292.000			55.964	4.663,67
zzgl. Instandhaltung / Verwaltung / Rücklage (1,50 Euro per m²)					1.800,00
Belastung					**6.463,67**
Durchschnittliche Miete pro qm:		**5,65**	Euro, kalt		**6.780,00**
zzgl. Stellplatz-Mieteinnahmen (0 Plätze á 25 Euro)					**0,00**
abzgl. Ausfallwagnis (2 %)					**135,60**
Überdeckung / Unterdeckung per Monat					**180,73**

Anlage 5.5

Wirtschaftlichkeitsberechnung für 20 Sozial-Wohnungen

Erlöse	**im Juli 2016**	**Jahr**	
Mieteinnahmen, kalt		81.360	
Stellplätze		0	
Erlöse, gesamt		81.360	
Kosten			
Zinsen		13.991	
Abschreibung (2 %)		59.040	
Instandhaltung / Verwaltung (1,00 Euro / qm)		14.400	
Kosten, gesamt		87.431	
Gewinn / Verlust		**-6.071**	
zzgl. AfA		59.040	
abzgl. Instandhaltungsrücklage (0,50 Euro / qm)		7.200	
abzgl. Mietausfallwagnis (2 %)		1.627	
abzgl. Tilgung		41.973	
			Monat
cash-flow		2.169	180,73

Erläuterungen

2. Abschreibung auf rd. 3,3 Mio. Euro abzgl. Grundstückskosten

Anlage 6

Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschaft ... GbR

Die heute diesen Vertrag unterzeichnenden Personen schließen sich hiermit zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts unter der Bezeichnung „Planungsgemeinschaft ... GbR" zusammen, um auf der Grundlage des folgenden Gesellschaftsvertrags ein gemeinschaftliches Bauvorhaben (Wohnprojekt) in ... auf dem Grundstück ... (im folgenden ‚Grundstück' genannt) vorzubereiten.

Die Gesellschaft hat Ihren Sitz in ... .

1. Planungsgrundsätze

Die Planungsgemeinschaft bereitet das Bauvorhaben auf dem vorgenannten Grundstück vor und strebt dabei folgende Ziele an:

- Realisierung des Bauvorhabens als sozial-ökologisches, inklusives, nachbarschaftsorientiertes Wohnprojekt
- barrierearme, kinder- und seniorenfreundliche Bauausführung
- ökologische Bauweise
- modernes Energiekonzept
- Gemeinschaftseinrichtungen

2. Arbeitsauftrag der Planungsgemeinschaft

a) Die Planungsgemeinschaft hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer über den Kaufvertrag / Erbbaurechtsvertrag für das Grundstück
- Klärung der planungs- und baurechtlichen Rahmenbedingungen, Herstellung des Baurechtes
- Planung von _____ Mehrfamilienhäusern mit … Geschossen und Staffelgeschoss für ca. … Wohneinheiten
- Erschließungsplanung, Grundstücksgestaltung
- Entwicklung eines Energiekonzeptes
- Festlegung des allgemeinen Baustandards
- Erstellung einer Bau- und Gesamtkostenberechnung
- Verbindliche Vergabe von Wohnflächen an einzelne Gesellschafter
- Gewinnung weiterer Gesellschafter / Bauparteien für die noch nicht belegten Flächen

b) Die Gesellschaft kann durch Gesellschafterbeschluss Dritte mit der Erledigung der o. g. Aufgaben beauftragen (Planer, Projektentwickler etc.).

c) Die Vergabe der Wohnungen erfolgt nach der Reihenfolge des Eintritts in die Planungsgemeinschaft, wobei die Gründungsmitglieder sich bei der Gründung auf die Vergabe ihrer / der ersten Wohnungen einigen.

d) Jeder Gesellschafter hat die Ziele der Planungsgemeinschaft durch aktive Mitarbeit zu fördern.

3. Beiträge

Die Gesellschafter verpflichten sich, die Kosten der Planungsphase für das o. a. Grundstück nach folgender Maßgabe zu tragen:

a) Bei Gründung der Gesellschaft oder bei einem späteren Eintritt ist auf jeden Gesellschaftsanteil ein nicht rückzahlbares Eintrittsgeld von ... Euro zu leisten. Der Beitritt wird erst mit Zahlungseingang des Eintrittsgeldes wirksam.

b) Die Gesellschafter haben in der Planungsphase je Geschäftsanteil eine Planungskosteneinlage von 100 Euro pro qm gewünschter Wohnfläche (nach Wohnflächenverordnung) zu leisten, die zur Begleichung der Marketing-, Entwicklungs- und Planungskosten vorgesehen ist. Die Gesellschafterversammlung beschließt, in welchen Teilbeträgen und zu welchen Zeitpunkten die Planungseinlage zu zahlen ist. Sollten weitere Einlagen erforderlich werden, kann die Gesellschafterversammlung mit einer Mehrheit von ¾ der Stimmen eine Erhöhung der Beiträge je Gesellschaftsanteil beschließen.

c) Die Gesellschafter zahlen sämtliche Beiträge auf ein noch zu eröffnendes Konto der GbR ein. Das Eintrittsgeld ist innerhalb von 10 Tagen nach Vertragsunterzeichnung fällig, die Planungseinlage bzw. ihre Teilbeträge innerhalb von 14 Tagen nach Anforderung.

d) Später eintretende Gesellschafter haben das Eintrittsgeld sowie die bereits angeforderten Teilbeträge der Planungseinlage spätestens 14 Tage nach Fassung des Aufnahmebeschlusses zu erbringen.

e) Die Gesellschaft darf entgeltliche Aufträge nur erteilen, wenn deren Bezahlung durch ein Guthaben auf einem Bankkonto der Gesellschaft oder durch beschlossene ausstehende Beiträge gedeckt ist

f) Beim Übergang in die Bauphase fließen die Kosten der Planungsphase in die Gesamtkosten und die Gesamtfinanzierung ein, so dass eine Verrechnung der bisherigen Einlagen mit dem jeweils insgesamt zu zahlenden Kostenanteil erfolgt.

4. Weitere Gesellschafter, mehrere Inhaber eines Geschäftsanteils

a) Die Gesellschafterversammlung kann mit ¾ der Stimmen die Aufnahme weiterer Gesellschafter beschließen.

b) Mehrere Gesellschafter (z.B. Ehepaare) halten als Gesamtschuldner einen Gesellschaftsanteil, wenn ihr Interesse auf eine gemeinsame Wohneinheit gerichtet ist (Baupartei).

c) Jede Wohn- bzw. Gewerbeeinheit bedeutet einen Gesellschaftsanteil, wobei für Eigentümer mehrerer Wohnungen bzgl. des Stimmrechts folgendes gelten soll:

5. Gesellschafterversammlung

a) Die Termine für die Gesellschafterversammlungen werden auf einer vorausgegangenen Versammlung oder von den Bevollmächtigten nach Bedarf festgelegt. Sie sind ferner einzuberufen, wenn mindestens zwei Gesellschafter dieses verlangen. Die Einladung kann schriftlich oder elektronisch (per email) mit einer Frist von 7 Tagen erfolgen.

b) Die Gesellschafterversammlungen finden in ... statt, wenn die Gesellschafterversammlung nichts anderes beschließt.

c) Jeder Gesellschaftsanteil gewährt eine Stimme. Das Stimmrecht einer Baupartei kann von jeder volljährigen Person der Baupartei wahrgenommen werden. Das Stimmrecht kann auch schriftlich und elektronisch ausgeübt werden. Die Stimmrechtsübertragung ist nur an Mitgesellschafter möglich; über Ausnahmen entscheidet die Gesellschafterversammlung.

d) Beschlüsse werden mit einer ¾-Mehrheit der Stimmen gefasst; dieses gilt auch für Änderungen des Gesellschaftsvertrages. Sind von einer Entscheidung einzelne oder mehrere Personen oder Wohn-Einheiten direkt betroffen, müssen diese vorher gehört werden.

e) Eine Gesellschafterversammlung ist nur beschlussfähig, wenn mindestens die Hälfte der Gesellschaftsanteile anwesend oder vertreten ist. Ist eine Gesellschafterversammlung danach nicht beschlussfähig, so ist innerhalb von 14 Tagen eine neue Gesellschafterversammlung einzuberufen, die unabhängig von der Anzahl der erschienenen Gesellschafter beschlussfähig ist.

f) Beschlüsse sind in einem Protokoll niederzulegen, das jeweils in einer der nächsten Gesellschafterversammlungen durch Gesellschaftsbeschluss zu genehmigen ist.

6. Bevollmächtigte

a) Die Gesellschaft wird durch mindestens zwei Bevollmächtigte gemeinsam vertreten, welche durch die Gesellschafterversammlung bestimmt werden.

b) Die Bevollmächtigten sind jeweils zu zweit zeichnungsberechtigt. Sie sind ausdrücklich auch dazu bevollmächtigt, für die Gesellschaft ein Gemeinschaftskonto zu eröffnen und zu führen, und die ggf. zur Durchführung des Projektes erforderlichen Kontovollmachten an Dritte zu erteilen, sofern diese durch gesonderten Vertrag Auftragnehmer der Planungsgemeinschaft sind.

c) Die Haftung der Bevollmächtigten gegenüber der Gesellschaft ist auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit beschränkt. Von den Beschränkungen des § 181 BGB sind sie befreit.

d) Ein Bevollmächtigter ist mit ¾ der Stimmen jederzeit abwählbar. Jeder Bevollmächtigte kann sein Amt jederzeit, aber nicht zur Unzeit durch schriftliche Erklärung gegenüber allen Gesellschaftern niederlegen.

e) Die Bevollmächtigten und Dritte haben bzgl. der Geschäftsführungs- und Vertretungsbefugnis folgendes zu beachten:

- Beim Abschluss von Rechtsgeschäften, die eine Verpflichtung von mehr als 5.000 Euro im Einzelfall begründen, ist eine gesamtschuldnerische Haftung der Gesellschafter durch Vereinbarung teilschuldnerischer Haftungen (nach Gesellschaftsanteilen) zu vermeiden.
- Ab einer Verpflichtung der Gesellschaft von mehr als 10.000 Euro ist die Vereinbarung teilschuldnerischer Haftungen zwingend, es sei denn, die Gesellschafterversammlung beschließt auf Antrag eine Ausnahme.
- Für die unbeschränkbare Haftung haften im Innenverhältnis die Gesellschafter nach ihren Gesellschaftsanteilen, die sich aus dem Verhältnis der gewünschten Flächen und der diesbezüglichen Einlagen ergeben.

f) Von der Gesellschafterversamlung am ..... wurden .....

und ..... als Bevollmächtigte gewählt.

7. Arbeitsgruppen

a) Die Gesellschaft kann intern Einzelpersonen oder Arbeitsgruppen mit der Bearbeitung von Einzelthemen beauftragen. Den mit der Bearbeitung von Einzelthemen betrauten Personen erwächst durch diese Beauftragung keine Geschäftsführungsbefugnis. Die Gesellschaft kann durch die Tätigkeit der jeweils Beauftragten nicht rechtlich verpflichtet werden. Arbeitsergebnisse von Einzelpersonen und Arbeitsgruppen werden erst durch Gesellschafterbeschluss verbindlich.

8. Dauer der Gesellschaft

a) Die Gesellschaft beginnt mit Unterzeichnung dieses Vertrages.

b) Die Gesellschafter sind gehalten, der Gesellschaft unverzüglich Mitteilung zu machen, wenn sie die Bauabsicht aufgeben. Des Weiteren haben die Gesellschafter an der Beschlussfassung zur Änderung des Gesellschaftsvertrages zur Umwandlung in eine Baugemeinschaft

mitzuwirken, die vor Abschluss des Grundstückskaufvertrages zu erfolgen hat.

c) Bis zum Ankauf bzw. Abschluss des Erbbaurechtsvertrages ist für das Grundstück eine Anhandgabe mit dem Grundstückseigentümer vereinbart worden. Es ist geplant, den Grundstücksankauf vorzunehmen, bzw. den Erbbaurechtsvertrag abzuschließen, sobald Bauparteien in ausreichender Anzahl beigetreten sind. Über den genauen Zeitpunkt beschließt die Gesellschafterversammlung.

d) Die Gesellschaft erlischt bei Nicht-Realisierung des Projektes nach Begleichung aller Kosten. Dazu bedarf es keines gesonderten Beschlusses. Zum Zeitpunkt der Auflösung evtl. noch vorhandenes Gesellschaftskapital wird an die Gesellschafter im Verhältnis ihrer Einlagen ausgezahlt.

9. Ausscheiden aus der Gesellschaft

a) Bei Kündigung, Tod oder Ausschluss eines Gesellschafters wird die Gesellschaft nicht aufgelöst, sondern von den verbliebenen Gesellschaftern fortgesetzt.

b) Der Austritt ist durch schriftliche Erklärung der Kündigung mit einer Frist von 2 Wochen zum Monatsende möglich.

c) Ein Gesellschafter kann ausgeschlossen werden, wenn er die Gesellschafterpflichten gröblich verletzt und dadurch die Erreichung des gemeinsamen Zweckes erschwert oder gefährdet. Der Ausschluss wird mit ¾ der Stimmen beschlossen. Dem Auszuschließenden ist vor der Abstimmung die Möglichkeit zur Stellungnahme zu geben. Der Ausschluss ist schriftlich mitzuteilen.

d) Wird ein Gesellschaftsanteil von mehreren Gesellschaftern gehalten und scheidet ein Gesellschafter infolge Tod oder Ausschluss aus der Gesellschaft aus, so bleiben die anderen Gesellschafter, wenn sie innerhalb von 14 Tagen erklären, dass sie den Anteil allein halten wollen.

e) Eine Rückzahlung von Beiträgen an den ausgeschiedenen Gesellschafter oder ein Erlass von beschlossenen, aber noch nicht bezahlten Beiträgen erfolgt nur, wenn und soweit die Gesellschaft diese Beiträge von einem anderen/neu eingetretenen Gesellschafter erlangt hat. Davon abzuziehen sind das Eintrittsgeld sowie evtl. entstandene Kosten für die Einwerbung des neuen Gesellschafters und individuell verursachte Planungskosten, die durch den Austritt / Gesellschafterwechsel veranlasst sind.

10. Schlussbestimmungen

a) Soweit dieser Vertrag keine abweichenden Regelungen enthält, gelten die Bestimmungen der §§ 705 ff BGB.

b) Sollte eine Bestimmung dieses Vertrages unwirksam oder undurchführbar sein, so berührt dies die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Die unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist durch eine solche Regelung zu ersetzten, die den Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmung soweit wie möglich erreicht.

c) Änderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich erfolgen. Auch ein Verzicht auf die Schriftform bedarf wiederum der Schriftform. Mündliche Vereinbarungen sind nichtig.

d) Alle Streitigkeiten aus diesem Vertrage oder über seine Gültigkeit, die zwischen den Gesellschafter entstehen, werden unter Ausschluss des ordentlichen Rechtsweges von einem Schiedsgericht endgültig entschieden. Die Schiedsvereinbarung ist in einer gesonderten Urkunde als Anlage zu diesem Vertrag niedergelegt.

Ort, Datum _____

Gesellschafter

Lfd Nr.	Name(n)	Gewünschte Fläche/m²	Unterschrift(en)
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			

Schiedsvertrag zum Gesellschaftsvertrag der Planungsgemeinschaft ... GbR

Im Gesellschaftsvertrag vom ..... haben die Gesellschafter vorgesehen, dass Streitigkeiten aus dem Gesellschaftsvertrag unter Ausschluss des Rechtsweges durch ein Schiedsgericht zwischen ihnen entschieden werden sollen. Aus diesem Grunde wird Folgendes vereinbart:

1) Das Schiedsgericht besteht aus zwei von den streitenden Parteien zu ernennenden SchiedsrichterInnen und einer/m Obfrau/mann. Jede Partei ernennt eine/n SchiedsrichterIn. Die / der Obfrau / mann wird vom Direktor des zuständigen Amtsgerichtes bestimmt.

2) Die betreibende Partei hat der Gegenpartei - unter Benennung der/s eigenen SchiedsrichterIn/s - den Streitgegenstand schriftlich darzulegen und sie schriftlich aufzufordern, binnen zwei Wochen seit Zugang der Aufforderung ihrerseits eine/n SchiedsrichterIn zu ernennen. Benennt die Gegenpartei binnen dieser Frist keine/n SchiedsrichterIn, so wird auch diese/r vom Direktor des zuständigen Amtsgerichtes bestimmt.

3) Das Schiedsgericht entscheidet mit einfacher Mehrheit. Das Schiedsgericht wird von der / dem Obfrau/mann einberufen und tagt am Ort des Sitzes der Gesellschaft.

4) Wird der Schiedsspruch aufgehoben, so bleibt das Schiedsgericht zuständig, es ist also erneut im Schiedsverfahren zu verhandeln.

5) Für die Hinterlegung des Schiedsspruches und des sonstigen Verfahrens ist das Amts-Gericht … zuständig.

6) Im Übrigen gelten für das Verfahren die Paragraphen 1025 ff. ZPO.

Ort, Datum _____

Gesellschafter

Lfd Nr.	Name	Unterschrift	Lfd Nr.	Name	Unterschrift
1			11		
2			12		
3			13		
4			14		
5			15		
6			16		
7			17		
8			18		
9			19		
10			20		

// Nr. 246, Heft 3/2012

Anlage 7.1

Innenministerium
des Landes
Schleswig-Holstein

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

// Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

/ Dokumentation

// Mitteilungsblatt August 2012

// Erhältliche Titel

/ Leitfaden f. Gruppenwohnprojekte

/ 40 Jahre ARGE auf der Nordbau

/ 18-2010 / Hinweise zur materialgerechten Erstellung von Verblendfassaden
/ 19-2012 / Technische Hinweise zu Dachfenstern
/ 20-2012 / Technische Hinweise zur Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2011 aus dem November 2011

/ 223 / Qualitäten im Siedlungs- u. Wohnungsbau
/ 225 / Freisitze – Balkone und Loggien
/ 226 / Schornstein-Wirtschaftlichkeitsuntersuchung II
/ 230 / Nachhaltige, beispielhafte Baukonstruktionen
/ 233 / Bauen und Wohnen für ältere Menschen
/ 234 / Mauerwerksbau
/ 235 / Innovative Dämmtechniken
/ 236 / Eckernförde Wilhelmsthal
/ 237 / Mehr Qualität – weniger CO_2
/ 238 / Unsere alten Häuser sind besser als ihr Ruf
/ 239 / Unsere neuen Häuser verbrauchen mehr als sie sollten
/ 240 / Algenbesiedelte Fassaden: Produkterfahrung – Prüfungen – Grenzwerte
/ 241 / Passivhaustaugliche Außenwandkonstruktion mit Porenbeton
/ 242 / Barrierefreiheit - Barrierearmut
/ 243 / Gebäudetypologie Nordfriesland
/ 244 / Passivhäuser in Schleswig-Holstein
/ 245 / Viele Wege führen zum Klimaschutz
/ 246 / Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

/ Studie Siedlungen der 50-er Jahre
/ Studie Passivhaus
/ Studie Wohnungsbau in Deutschland Band I
/ Studie Wohnungsbau in Deutschland Band II
/ Studie Gebäudetypologie Schleswig-Holstein

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

// Genossenschaftliche und gemeinschaftliche Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

// **Dokumentation**

// Mitteilungsblatt Nr. 246

// August 2012

// **Auftraggeber**
Innenministerium
des Landes Schleswig-Holstein

// **Auftragnehmer**
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.
Walkerdamm 17
24103 Kiel

// **Herausgeber**
Dietmar Walberg
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

// **Redaktion und Autoren**
dau-schmidt.tornow
Stadtentwicklung und Moderation
Britta Tornow
Wulf Dau-Schmidt

// **Ansprechpartnerin im Innenministerium**
Heidrun Buhse

// Wohnprojekte in Schleswig-Holstein – auf einen Blick

// Inhaltsverzeichnis

Karte mit Standorten der Wohnprojekte 4

Vorwort 6

Einführung 8

Wohnprojekte in Zahlen 9

Wohnprojekte in Schleswig-Holstein – Erfahrungen und Perspektiven 11

Wohnprojekte – 10 gute Beispiele 19
Aegidienhof – ein Wohnprojekt erneuert sein Quartier 20
Ökosiedlung Kieler Scholle – Pioniersiedlung für ökologisches Bauen 23
Dampfziegelei – Selbsthilfe statt Eigenkapital 26
Allmende Wulfsdorf – ein soziales und ökologisches Zukunftsdorf 29
Hintern Höfen – eine neue Wohngenossenschaft 32
MARO TEMM – ein Wohnprojekt für Sinti 35
Hansa48 – Wohnen, Arbeiten und Kultur unter einem Dach 38
WoGe Esbjergweg eG – Genossenschaftgründung in einer Großsiedlung 41
Wohnprojekte und Traditionsgenossenschaften:
Gemeinschaftliches Wohnen der Generation 60 plus 44
Körners Hof – Gemeinschaftliches Wohnen 55+ 46

Projektsteckbriefe 49

Geplante Wohnprojekte 71

Weiterführende Adressen 74

Impressum 75

SH

Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres
und Bundesangelegenheiten

Anlage 7.2

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

// Nr. 252, Heft 4/2015

// PluSWohnen

- Selbstbestimmt
- Altersgerecht
- Betreut
- Barrierefrei

Anforderungen für die Förderung in Schleswig-Holstein
Anregungen und Hinweise für besondere Bauaufgaben

// Mitteilungsblatt Dezember 2015

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

// PluSWohnen

- **Selbstbestimmt**
- **Altersgerecht**
- **Betreut**
- **Barrierefrei**

Anforderungen für die Förderung in Schleswig-Holstein
Anregungen und Hinweise für besondere Bauaufgaben

// Mitteilungsblatt Nr. 252

// Dezember 2015

// Auftraggeber
Ministerium für Inneres und
Bundesangelegenheiten Schleswig-Holstein

// Autoren
Dietmar Walberg
Thorsten Schulze
Antje Cramer

// Herausgeber
Dietmar Walberg
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Inhalt

1.0 Vorbemerkung ... Seite 10
1.1 Blick in die heutige Baupraxis ... Seite 10
1.2 Anpassung der Förderung ... Seite 10
1.3 Zielgruppen ... Seite 11

2.0 Technische und bauliche Mindeststandards – Anforderungsstufen ... Seite 12
2.1 Anforderungsstufe 1: Mindestanforderungen ... Seite 12
2.2 Anforderungsstufe 2: Rollstuhlgerechte Wohnungen ... Seite 12
2.3 Anforderungsstufe 3: Wohnen mit taktilen, visuellen und akustischen Hilfen ... Seite 12

3.0 Förderbausteine – PluSWohnen ... Seite 13

4.0 Strukturdiagramm ... Seite 14
4.1 Standardförderung ... Seite 15
4.2 PluSWohnen ... Seite 15

5.0 Technische und Bauliche Standards „Wohnen“ ... Seite 16
5.1 Äußere Erschließung auf dem Grundstück/Wohnumfeld ... Seite 17
5.2 Innere Erschließung des Gebäudes ... Seite 20
5.3 Wohnungsgrößen ... Seite 23
5.4 Räume in Wohnungen ... Seite 25
5.4.1 Vorraum ... Seite 27
5.4.2 Wohnraum ... Seite 28
5.4.3 Balkon/Freisitz ... Seite 29
5.4.4 Küche ... Seite 31
5.4.5 Schlafraum ... Seite 33
5.4.6 Bad ... Seite 34
5.4.7 Abstellraum ... Seite 36

6.0 Wohnungszubehörräume ... Seite 37

7.0 Gemeinschaftsräume ... Seite 38

8.0 Installationen/Technische Ausstattung ... Seite 39

9.0 Notruf ... Seite 41

10.0 Richtlinie ... Seite 42

11.0 Netzwerk ... Seite 46

12.0 Literaturverzeichnis ... Seite 49

13.0 Abbildungsverzeichnis ... Seite 50

Anlage 7.3

ARGE//eV
Arbeitsgemeinschaft
für zeitgemäßes Bauen e.V.

Leitfaden

für Gruppenwohnprojekte

Inhaltsangabe

		Vorwort	**07**
EINLEITUNG	**1.0**	**Wohnen in Nachbarschaft – Wohnen in der Gruppe**	**10**
	1.1	Was sind Gruppenwohnprojekte	11
	1.2	Welche Ziele werden verfolgt	13
	1.3	Übersichtsgrafik – Entwicklung eines Gruppenwohnprojektes	19
GRUPPENPHASE I Interessen- und Planungsgemeinschaft	**2.0**	**Gruppenfindung und Gruppenbildung**	**20**
	2.1	Motivation der Gruppe	21
	2.2	Beratungsmöglichkeiten und Notwendigkeiten	27
	2.3	Moderation und Gruppenstruktur	28
	2.4	Zielfindung und Zielvereinbarung	33
	2.5	Auswahl der Experten	35
GRUPPENPHASE II Formalien und Geld	**3.0**	**Rechtsform der Gruppe**	**38**
	3.1	Rechtsformen in der Übersicht	39
	3.2	Der eingetragene Verein (e. V.)	43
	3.3	Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)	44
	3.4	Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)	45
	3.5	Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)	46
	3.6	Die Aktiengesellschaft (AG)	47
	3.7	Die eingetragene Genossenschaft (eG)	49
	3.8	Bauträger	51
	4.0	**Förderung und Finanzierung**	**54**
	4.1	Förderung von Gruppenwohnprojekten	55
	4.2	Kosten und Finanzierung	59
	4.3	Finanzierung und Rechtsform	66
	4.4	Die Baugemeinschaft	68

GRUPPENPHASE III
Baugemeinschaft

III

5.0	**Planung des Gebäudes**	**70**
5.1	Planungsziel und Planungsbedingungen	71
5.2	Architekturbüro	78
5.3	Auswahl der Fachingenieure	81
5.4	Auswahl der Gruppenabgeordneten	81
5.5	Bauen im Bestand	82
5.6	Neubau	85
5.7	Baugrundstücke oder Gebäude von der Kommune	88
5.8	Bauantrag und Baugenehmigung	91
5.9	Ausführungsplanung, Ausschreibung und Vergabe	92

GRUPPENPHASE IV
Baugruppe

IV

6.0	**Realisierung des Gebäudes**	**98**
6.1	Der Bau beginnt!	99
6.2	Baustelle und Baustellenbesuche	102
6.3	Eigenleistung / Selbsthilfe / Gruppenselbsthilfe	103
6.4	Organisation der Gruppenselbsthilfe	108
6.5	Abrechnung und Abnahmen	113

GRUPPENPHASE V
Wohngruppe

V

7.0	**Das Zusammenleben**	**118**
7.1	Eigentümergemeinschaft – Wohn-Gemeinschaft	119
7.2	Nachhaltiges Bauen – der Wert der Wohngruppen	122
7.3	Projektbeispiel Kiel Ökosiedlung	124
7.4	Projektbeispiel Hamburg – WP13 Passivhaus	128
7.5	Projektbeispiel Berlin-Spreefeld	134
7.6	Gruppenwohnprojekte – Ausblick und Schluss	140

ANHANG

8.0	**Anhang**	**142**
8.1	Weiterführende Informationen	143
8.2	Förderbanken und Einrichtungen des Bundes und der Länder	144
8.3	Literaturhinweise	146
8.4	Datenbanken und Gütesiegel für Baustoffe	148
8.5	Adressen	149