

Gut!Zusammen Aachen eG



Wohnprojekttag NRW 06.09.2024

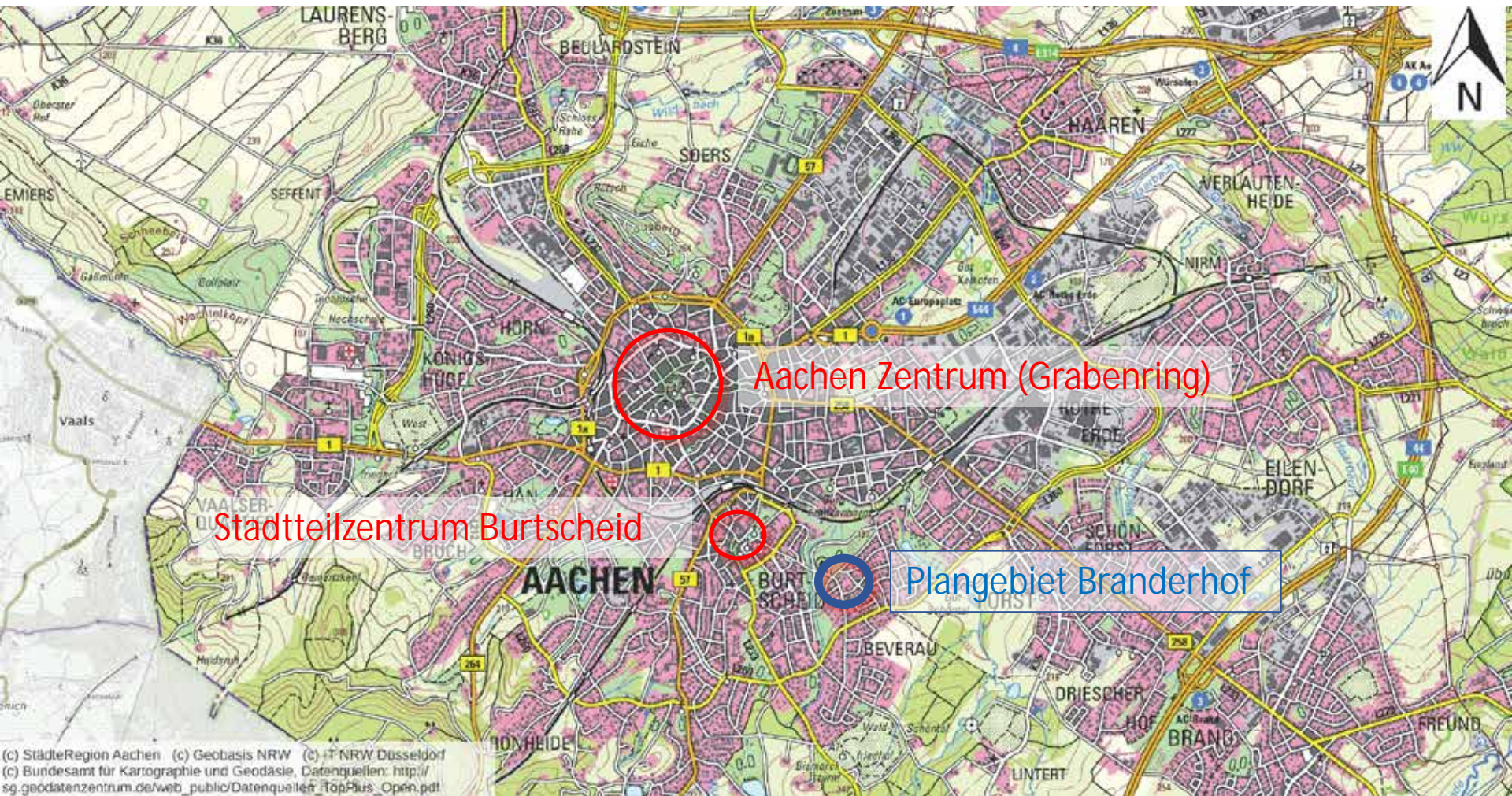
Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen als Zukunftsmodell in Krisenzeiten

Impulse aus der Praxis

Andrea Kranefeld



Projekt Branderhof – das Plangebiet



Entfernungen: ca. 2,5 km km Aachen Zentrum und ca. 1,3 km Stadtteilzentrum Burtscheid

Projekt Branderhof – das Plangebiet



Projekt Branderhof – das Plangebiet

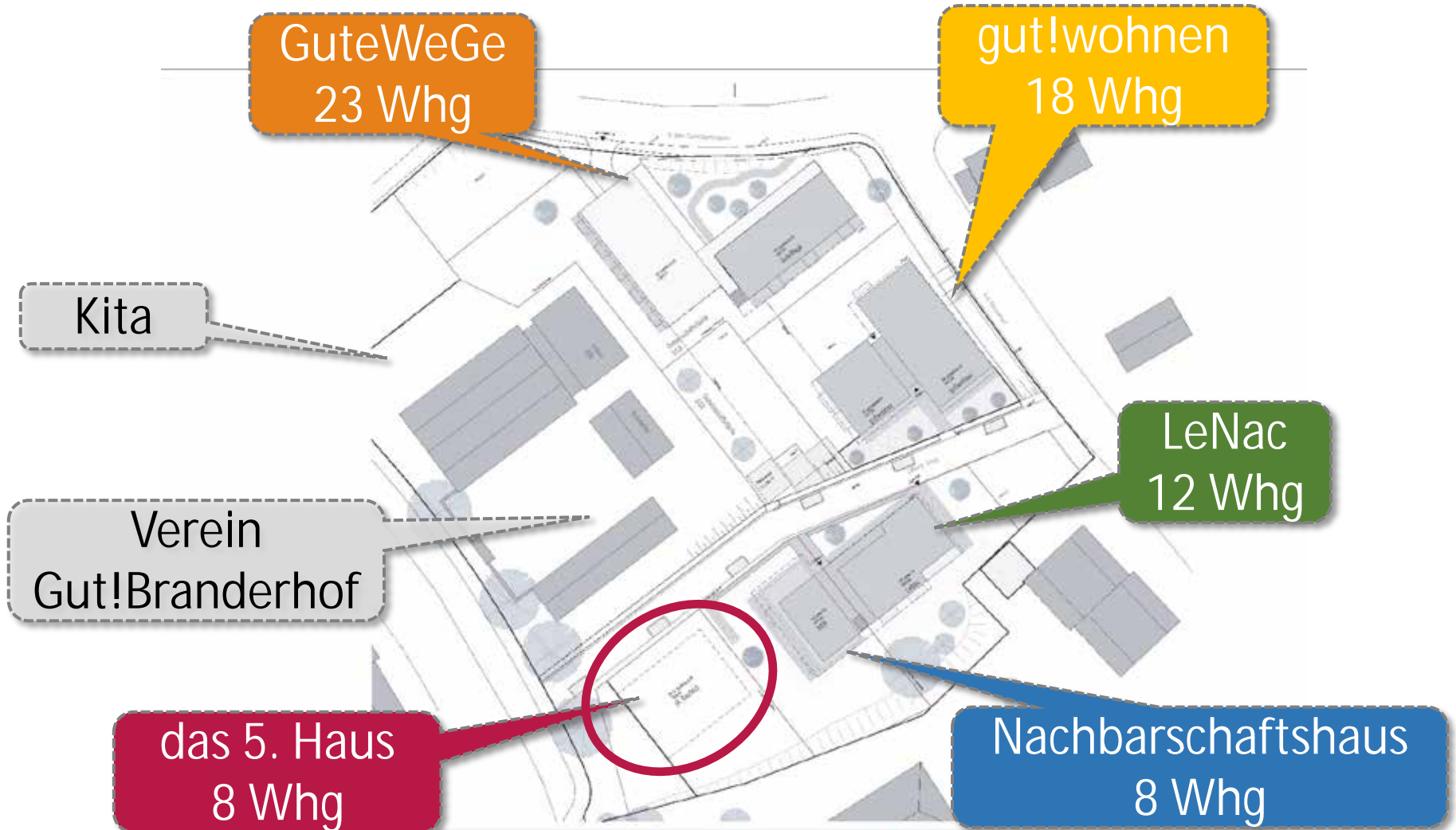


Projekt Branderhof – die neue Idee

- 2014 Vorentwurf Bebauungsplan für Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus
3 Baugruppen bewerben sich für das MFH-Grundstück
Vereinsgründung Gut! Branderhof e.V. mit der Idee, den Gutshof in ein **Quartierszentrum** umzugestalten
- 2016 Stadt Aachen folgt der Idee des Quartierszentrums
5 Baugruppen schließen sich zu einer Siedlungsgemeinschaft (SGB) zusammen
- 2018 Neues Bebauungsplanverfahren wird mit Workshops gestartet
- 2020 neue Fachbereichsleitung in der Stadtverwaltung – wir starten neu
- 2023 4 Baugruppen gründen die Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen
die 5. Baugruppe steigt aus der SGB aus
- 2024 Rechtskraft Bebauungsplan am 04.01.2024
im Februar gründen wir eine neue Baugruppe als Mitglied der Genossenschaft



Projekt Branderhof – Gut!Zusammen Aachen eG i.Gr.



Projekt Branderhof – selbstorganisiert

Arbeitsgemeinschaften
zu den verschiedenen
Aufgaben

Projektberatung:
bis 2023 DERICHSuKONERTZ
ab 05.2024 zweiPM Aachen

Beauftragung von
Fachplanern

Finanzberatung:
LKM / WBB



Rechtsform:
Genossenschaft

Hochbauplanung:
baut Architekten, Köln

mit der Stadt Aachen;
Bebauungsplan ✓
Städtebaulicher Vertrag ✓
Erbbaurechtsvertrag

Projekt Branderhof – Arbeitsschritte

Entwicklungsphase – planen

P

- Städtebaulicher Entwurf
- Bebauungsplan
- Gruppenfindung
- Rechtsform
- Verträge Stadt Aachen



Bauphase - realisieren

- Bauen mit Experten (Architekten, Fachplaner)
- Vorentwurf mit Grundrissen
- Finanzierung
- Bauantrag



Wohnphase - leben

- Hier geht es eigentlich erst richtig los....



Projekt Branderhof - zusammen nachhaltig

Architektur – Qualität und Baukultur

- abgestimmte Gestaltung aller Gebäude
- System- und Modulbauweise (Kosteneinsparung)
- nachhaltig, ökologisch (Holzbau)

Wohnen – Wohnraum für alle

- barrierearm, inklusiv, altersgemischt
- freifinanziert und über 40 % finanziert für Menschen mit Wohnberechtigungsschein

Freiraum – Begegnung im gemeinsamen Garten

- Kleine private Freiräume an den jeweiligen Wohngebäuden
- gemeinsam nutzbare Freiflächen zwischen Gutshof und Privatflächen
- Anbindung an das Vereinsgelände und den neuen öffentlichen Weg

Mobilität – stadtverträglich

- Mobilitätskonzept mit zahlreichen Radstellplätzen und gemeinsamer Tiefgarage
- Car-Sharing (Cambio), E-Bike-Station (Velocity) und Paketstation
à Angebot auch für das Quartier

Klimaschutz / Energie / Entwässerung – ressourcenschonend

- KfW 40+, Photovoltaik, Wärmepumpen
- Regenwasserrückhaltung, Dachbegrünung

Projekt Branderhof – unsere Einsparungen

organisatorisch ...

- zunächst Gründung der Siedlungsgemeinschaft Branderhof als GbR mit 5 Baugruppen und 3 unterschiedlichen Organisationsformen
 - Ø 2 Genossenschaft, 2 WEG, 1 WBS-Mietermodell
 - Ø 1 Ansprechpartner gegenüber der Stadtverwaltung
 - Ø 1 Projektsteuerer
 - Ø 1 städtebaulicher Entwurf
 - Ø 2 Architekturbüros



Projekt Branderhof – unsere Einsparungen

organisatorisch ...

- Gründung der Genossenschaft Gut!Zusammen Aachen eG zunächst von 4 Baugruppen, inzwischen alle 5 Baugruppen
 - Ø 1 Architekturbüro
 - Ø gemeinsame Fachplanerbüros
 - Ø 1 Projektsteuerer
 - Ø gemeinsame Finanzberatung
 - Ø Förderung junge Genossenschaft
 - Ø günstigerer Erbpachtzins für alle Gruppen (Vorteil für ehemalige WEG)



Projekt Branderhof – unsere Einsparungen

planerisch ...

- ehrgeiziges Einsparziel 4.000 €/qm für Kostengruppen 200 – 700
- qualifizierte Kostenschätzung nach LP 2 ergab 4.400 €/qm für 3 Häuser (ohne die 5. Baugruppe)
- Einsparungen durch bauliche Maßnahmen
 - Ø übereinanderliegende Tragwerksstruktur (versus Sonderwünsche der eigenen Wohnungen)
 - Ø einheitliche Baustandards (gleiche Fassade, gleicher Boden, ...)
 - Ø nur 2 Badezimmerformate (auch außenliegende Badezimmer ohne Fenster)
 - Ø nur 3 Fensterformate (Brüstung schmal und breit, Balkon/Terrasse)
 - Ø nur 2 Balkontypen (welche Wohnungsgröße hat Anspruch auf welche Balkongröße?)
 - Ø nur 2 Wohnungstüren (Innere Erschließung und Außenerschließung, Wohnungstür verglast?)



Projekt Branderhof – unsere Einsparungen

planerisch ...

- Einsparziel 4.000 €/qm für Kostengruppen 200 – 700 der 3 Häuser erreicht
- aber höhere Kosten durch das 4. Haus
 - Ø kleines Baufeld, geringere Höhe
- Problem: Umgang mit Sonderwünschen
 - Ø was ist ein Sonderwunsch?



Projekt Branderhof – Fazit

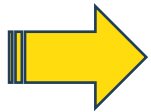
die Vorteile ...

- gemeinsame Aufgaben in 1 Hand
- gemeinsame Erfahrungen dienen allen ('Schwarmintelligenz')
 - Ø nicht alle müssen alles können (z.B. Rechtsanwalt, Stadtplanung, IT-Experten, ...)
- Ein Ansprechpartner für Stadt / Verwaltung
- Ein Architekturbüro und gemeinsame Fachplanerbüros
 - Ø eine größere Bausumme spart Aufwände und ist daher gemäß HOAI günstiger für die Honorare
- 1 Finanzberatung und 1 Projektsteuerung
- 1 Bauantrag statt 4
- gemeinsame Freifläche
 - Ø große Spielfläche für Kinder und Treffpunkt für alle
- priorisiert bei Wohnraumförderung
 - Ø da besonders förderwürdiges Projekt im Rahmen des experimentellen Wohn- und Städtebaus

Projekt Branderhof – Fazit

natürlich ist dies alles nicht so einfach ...

- Abstimmungen nicht nur in 1 Baugruppe, sondern mit 5 Hausgemeinschaften
- dies erfordert mehr Regeln zur Entscheidungsfindung
- dies erfordert Solidarität und Großzügigkeit
- unser soziokratisches Prinzip bei Entscheidungen ist zeitintensiv
- ...



aber wir arbeiten und feiern gerne gemeinsam!!!



Gut!Zusammen Aachen eG



info@gut-zusammen-aachen.de

In Kürze: www.gut-zusammen-aachen.de

Weitere Informationen:

http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/wohnen/Wohnraumentwicklung/wohnen_neue_wohnformen/index.html

