



Wohnprojekt Ro70

Neues Wohnen und Arbeiten im alten Klinikum Weimar



Inhalt

Zusammenfassung

Leitbild

- | | |
|------------------------------|-------|
| 1. Ro70 Genossenschaft | S. 4 |
| 2. Ideelle Ziele | S. 5 |
| 3. BewohnerInnen | S. 7 |
| ▪ Familien, Alleinerziehende | |
| ▪ Ältere Menschen | |
| ▪ Studierende | |
| ▪ Betreutes Wohnen | |
| 4. Partner | S. 10 |
| ▪ UTB Berlin | |
| ▪ KOOP Heise+Christoph | |
| ▪ Kreativ-Etage | |

Planung

- | | |
|-----------------------|-------|
| 5. Gebäude | S. 11 |
| ▪ Seitenflügel | |
| ▪ Mittelbau | |
| ▪ Neubau (optional) | |
| 6. Freiflächen | S. 14 |
| ▪ Innenhof | |
| ▪ Hausgärten | |
| ▪ Gemeinschaftsgarten | |
| ▪ Parkplätze | |
| 7. Energiekonzept | S. 17 |

Umsetzung

- | | |
|-------------------------|-------|
| 8. Finanzierung | S. 18 |
| ▪ Flächenermittlung | |
| ▪ Kostenschätzung | |
| ▪ Finanzierungsplan | |
| ▪ Finanzierungsstruktur | |
| ▪ Beispielrechnungen | |
| 9. Zeitplan | S. 23 |
| 10. Eigentumsfrage | S. 23 |
| 11. Kaufoption | S. 24 |

Anhang

Referenzen

Absichtserklärung Umweltbank

Zusammenfassung

Sehr geehrte Mitglieder des Aufsichtsrates der Hufeland-Träger-Gesellschaft,

mit Bezug auf die Ausschreibung der HTG im Rathauskurier vom 10. Januar 2015 bekunden wir, die Mitglieder des Bürgervereins Ro70, mit diesem Konzept Interesse an einer Kaufoption für das Gelände der ehemaligen Hufeland-Klinik, mit dem Ziel, dort ein gemeinschaftliches Wohnprojekt zu verwirklichen.

Als noch zu gründende Mietergenossenschaft planen wir die Umnutzung des brachliegenden Geländes in eine gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnanlage. Diese wird demokratisch verwaltet und bietet Menschen aller Altersgruppen und mit verschiedensten sozialen Bedürfnissen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum. Das Wohnprojekt wird durch eine energetische Sanierung und ökologische Freiflächengestaltung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und mit seinen Angeboten und Einrichtungen das umliegende Stadtviertel bereichern. Durch die genossenschaftliche Organisationsform ist sichergestellt, dass das Areal dem renditeorientierten Immobilienmarkt langfristig entzogen ist.

Um ein Wohnprojekt für über 200 Menschen zu realisieren, haben wir uns für die Bereiche Genossenschaftsgründung, Sanierungsplanung und Öffentlichkeitsarbeit kompetente Partner gesucht, welche dieses Konzept aktiv mit entwickelt haben und uns die kommenden drei

Jahre bis zum Einzug 2018 begleiten werden: die Beratungsgesellschaft UTB aus Berlin, das Architekturbüro Heise+Christoph und die Kreativ-Etage aus Weimar.

Nach unserem Konzept entstehen in den Seitenflügeln jeweils drei eigenständige Hausgemeinschaften, wobei Teile der Untergeschosse als studentische Arbeitsräume vermietet werden. Im Mittelbau ist eine Mischnutzung aus Wohnen und Arbeiten vorgesehen, mit gemeinschaftlichen, kulturellen und gastronomischen Einrichtungen. Die Freiflächen werden behutsam und nach ökologischen Kriterien umgestaltet. Optionen für verschiedene Neubauten ergänzen das Konzept.

Wir rechnen mit einer Investitionssumme von ca. 15 Mio. Euro. Das für die Kreditaufnahme notwendige Eigenkapital von ca. 3 Mio. Euro wird bis zum Baubeginn in Form von Genossenschaftseinlagen der zukünftigen MieterInnen zusammengetragen. Unser erklärtes Ziel ist eine Nettokaltmiete von 6,50 €/m² für Wohnflächen sowie 4,50 €/m² für studentische Arbeitsräume.

Nach der Erläuterung unserer geplanten Umbaumaßnahmen finden Sie ausführliche Informationen zur Finanzierung und Beispielrechnungen. Am Ende des Konzepts stellen wir unseren Zeitplan vor, nennen die Vorteile eines zweckgebundenen Erbpachtsvertrages, und listen die Voraussetzungen, die wir bis zum tatsächlichen Grundstückserwerb 2016 erfüllen wollen.

- ▶ Gründung einer Mietergenossenschaft
- ▶ generationenübergreifendes Projekt
- ▶ Wohnen, Arbeiten & Freizeitangebote
- ▶ Partner für Planung & Finanzierung
 - ▶ 15 Mio. Gesamtinvestitionen
 - ▶ stabile Nettokaltmieten von 6,50 €
 - ▶ energetische Sanierung
 - ▶ Freiflächen erhalten

1. Ro70 Genossenschaft

Mit Hilfe der passenden Rechtsform können die zukünftigen BewohnerInnen sowohl ihre Vorstellungen für das spätere Leben im Wohnprojekt absichern als auch die anstehenden Investitionen gemeinsam leisten. Wir haben uns für die Gründung einer Mietergenossenschaft entschieden und schaffen so eine eigene Rechtspersönlichkeit mit gesetzlich verbrieften Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrechten sowie einer jahrzehntlang erprobten Organisationsstruktur aus Mitgliederversammlung, Vorstand und Aufsichtsrat. Die eingetragene Genossenschaft eignet sich für das Ro70 Wohnprojekt aus folgenden Gründen:

- Wohnraumsuchende, Gewerbetreibende sowie freie Träger können Genossenschaftsmitglied werden
- Mitglieder sind gleichzeitig Mieter und Vermieter, identifizieren sich stärker mit dem Projekt
- die ideellen Ziele werden in Satzungsstatuten verankert
- größtmögliche Mitsprache der NutzerInnen unter Einhaltung demokratischer Prinzipien
- niedrige Einstiegshürde auch für einkommensschwächere Haushalte dank rein kostendeckender Miethöhe
- die Finanzierbarkeit des Projektes wird durch gezeichnete Genossenschaftsanteile sichergestellt
- besondere Darlehensprogramme zur Erbringung der Anteile für Mitglieder ohne Barvermögen



In den kommenden Wochen vervollständigen wir den vorliegenden Satzungsentwurf und halten die Gründungsversammlung ab. Die Zusammenarbeit mit einem für Wohnprojekt-Gründungen geeigneten Prüfungsverband hat bereits begonnen. Durch die Mitgliedschaft in einem staatlich anerkannten Prüfungsverband ist vom Tag der Gründung an eine Sichtung und Begleitung des Finanzierungskonzeptes durch erfahrene Wirtschaftsprüfer und damit die Sicherheit der Genossenschaftseinlagen gewährleistet.

Interessentenkreis

Zur letzten Informationsveranstaltung am 25. Februar 2015 trugen sich 60 neue InteressentInnen auf unserer Kontaktliste ein, sodass wir aktuell 105 Weimarer Haushalte (inklusive Kinder bereits über 150 Personen) in unserem E-mail-Verteiler führen und regelmäßig über Newsletter informieren.

▶ Volles Haus beim Infoabend

2. Ideelle Ziele

In folgenden Punkten hebt sich das Wohnprojekt Ro70 von einer konventionellen Wohnungsbaugenossenschaft ab:

1 Gemeinschaft

Die BewohnerInnen des Ro70 Wohnprojektes bestimmen selbst die Zusammensetzung ihrer Nachbarschaft. Eine interne Nachzugsregelung ist die wichtigste Voraussetzung, dass eine solidarische Hausgemeinschaft entstehen kann: Menschen pflegen den sozialen Austausch, helfen sich gegenseitig im Alltag und teilen diverse Gemeinschaftsgüter.

2 Mitbestimmung

Der Umbau der Ro70 soll sich nach den Wünschen der Wohn- und Gewerbersuchenden richten. Die zukünftigen MieterInnen planen Grundriss und Ausstattung ihrer Wohnungen gemeinsam mit den Architekten. So schaffen wir bedarfsorientierten Wohnraum sowie eine hohe Identifikation der BewohnerInnen mit dem Projekt.

3 Vielfalt

Wir wollen Menschen verschiedenster Herkunft und aus allen Lebensphasen ein Zuhause bieten: Familien und Alleinerziehende sehen ihre Kinder gemeinsam aufwachsen. Ältere Menschen können lange ein selbstbestimmtes Leben führen. Studierende werden zusammen kulturell aktiv. Menschen mit Betreuungsbedarf nehmen am gesellschaftlichen Leben teil.



◀ Abb. II: Foto: Michael Raue ▶ Abb. re: Foto avventuremovieclub

4 Wohnen und Arbeiten

Gerade Studierende der Weimarer Universitäten sowie Freiberufler der Kreativwirtschaft schätzen es, in direkter Nähe ihrer Wohnung auch arbeiten zu können. Wir wollen in den Untergeschossen sowie im Erdgeschoss des Mittelbaus Werkstätten, Proberäume, Ateliers und Gemeinschaftsbüros zu kostendeckenden Mieten einrichten.

5 Freizeit und Erholung

Den baumbestandenen Innenhof und die angrenzenden Freiflächen um das ehemalige Klinikum wollen wir größtenteils bewahren und nach ökologischen Gesichtspunkten umgestalten, sodass für die BewohnerInnen und ihre Besucher attraktive Gemeinschaftsbereiche sowie ausreichend Rückzugsräume entstehen.



◀◀ Abb. II: Agora collective Berlin
◀ Abb. mi: Ro70 Verein

6 Klimaschutz

Wir wollen einen beispielhaften Beitrag zur Energiewende leisten, indem wir die Gebäude nach energetischen und baubiologischen Kriterien modernisieren (KfW 70) und über ein Blockheizkraftwerk mit Strom und Wärme versorgen. Außerdem wollen wir durch Leihautos, Lastenfahräder und Selbstversorgung Ressourcen sparen.

7 Bezahlbare Mieten

In dem wir als Mietergenossenschaft kollektives Eigentum schaffen, können wir die sanierten Wohn- und Arbeitsräume zu kostendeckenden Mieten anbieten. Unser erklärtes Ziel ist eine stabile Nettokaltmiete von maximal 6,50 €/m² für sämtliche Wohnräume. In den Untergeschossen entstehen zusätzlich studentische Arbeitsräume zu maximal 4,50 €/m².

8 Öffentliche Angebote

Auf dem Gelände entstehen neben Rückzugsbereichen für die BewohnerInnen öffentliche Plätze und Wege, die BesucherInnen und Passanten einladen, im Wohnprojekt zu verweilen, den Spielplatz zu besuchen oder einen Kaffee im Bistro zu trinken. Regelmäßige Kultur- und Freizeitangebote wie Straßenfeste und Konzerte bereichern das umliegende Stadtviertel.

9 Projektsicherung

Die ideellen Ziele der Gründergeneration werden langfristig verankert. Eine renditeorientierte Vermietung oder ein Verkauf des Grundstücks schließen wir durch eine Zweckbestimmung in der Genossenschaftssatzung sowie ggf. durch einen speziellen Erbpachtsvertrag von vornherein aus.



3. BewohnerInnen

Im Folgenden gehen wir auf mögliche Zielgruppen gesondert ein und zeigen, wie wir die Bedürfnisse dieser Menschen durch spezielle Umbaumaßnahmen und Vermietungsmodelle befriedigen.

Familien, Alleinerziehende

Familien und Alleinerziehende mit kleinen Kindern zeigen Interesse am Wohnprojekt Ro70. Die meisten interessierten Familien haben 2 oder 3 Kinder und wünschen sich daher 4- oder 5-Raum-Wohnungen in einer durchmischten Hausgemeinschaft mit Garten und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen.

In Abhängigkeit von der tatsächlichen Nachfrage werden wir viele große Wohnungen herrichten, welche dank einer angestrebten Nettokaltmiete von maximal 6,50 €/m² auch für junge Familien bezahlbar sind. Alleinerziehende suchen entsprechend kleinere Wohneinheiten, profitieren dabei umso mehr von einer solidarischen Hausgemeinschaft.

Wir achten auf flexible Grundrisse, um die Wohnflächen den sich wandelnden Bedürfnissen der BewohnerInnen anpassen zu können. Im Innenhof der Ro70 richten wir ein familienfreundliches Bistro ein. Südlich des Innenhofs entsteht ein großer Spielplatz.

Ältere Menschen

Neben Familien melden sich bei uns viele Menschen in der zweiten und dritten Lebensphase. Sie sehen in einem Wohnprojekt verschiedene Vorteile: direkter Kontakt zu jüngeren Generationen, kurze Wege zu Freunden in der Nachbarschaft, gegenseitige Unterstützung im Alltag. Damit auch Menschen im hohen Alter bzw. mit eingeschränkter Mobilität diese Vorteile nutzen können, bauen wir sämtliche Erdgeschoss-Wohnungen barrierearm aus. Die vorhandenen Fahrstuhlschächte in den Seitenflügeln bleiben erhalten. Ob diese sofort oder erst in Zukunft mit neuen Fahrstühlen versehen werden, entscheiden wir in Abhängigkeit der tatsächlichen Nachfrage nach weiteren barrierearmen Wohnungen.

◀ Abb. li: Foto Marcus Stölb

◀ Abb. mi: Foto Wahl/Verwandtschaften Bonn e.V

▶ Abb. re: Ro70 Verein Karsten Swinnes

LEITBILD | BewohnerInnen 7 | 30

Studierende

Bei 65.000 Einwohnern repräsentieren ca. 5000 Studierende der Weimarer Bauhaus-Universität Weimar (BUW) und der Hochschule für Musik Franz Liszt (HfM) eine wichtige Zielgruppe. Nach unserer Idee sollen im zukünftigen Wohnprojekt Ro70 auch Studierende in selbstorganisierten Wohngemeinschaften zusammenleben. Gleichzeitig bieten die ebenerdigen Teile der Untergeschosse diverse Räume, die nach Sanierung als Werkstätten, Ateliers, Proberäume und Büros kostengünstig zu maximal 4,50 €/m² angemietet werden können.

»Der Studierendenkonvent der Bauhaus-Universität Weimar unterstützt das vom Ro70 Verein erstellte Nutzungskonzept für das Alte Klinikum und ist davon überzeugt, dass dieses Projekt positiven Anklang in der Studierendenschaft finden wird.

Bezahlbarer Wohnraum wird in Weimar immer knapper und vor allem neue Studierende haben zunehmend Probleme, günstige Wohnungen oder Zimmer zu finden. Das große Angebot an gestalterischen Studiengängen an der Bauhaus-Universität verlangt außerdem nach Räumen, in denen Studierende unabhängig von den regulären Veranstaltungen arbeiten können. Gerade in den letzten Jahren konnte die Universität selbst jedoch kaum noch den Bedarf an Arbeitsräumen decken, weshalb die Idee des Ro70 Vereins, im Klinikum auch solchen Räumen Platz zu geben absolut begrüßenswert und notwendig ist. Die Steigerung der Attraktivität des Studienortes Weimar durch ein Projekt wie die Ro70 ist unserer Ansicht nach nicht zu unterschätzen. Das Konzept des generationenübergreifenden Lebens und der Zuzugewinn an kultureller Vielfalt spiegelt die Interessen unserer sozial und kulturell interessierten sowie engagierten Studierendenschaft wieder.

Die bisherigen Gespräche mit den Mitgliedern des Ro70 Vereins haben wir im Sinne von Austausch und Partizipation, Effizienz und Know-How als sehr positiv wahrgenommen. Gerne würden wir auch in Zukunft das Projekt beispielsweise bei der Entwicklung eines Vermietungsmodells, das die Nutzung der angebotenen Räume für Studierende attraktiv macht, unterstützen.«

Diese Idee haben wir Anfang Februar 2015 der Studierendenvertretung beider Hochschulen vorgestellt und sind auf großes Interesse gestoßen. Gerade unser Anspruch, die zukünftigen MieterInnen in die Gestaltung ihres Lebensumfeldes mit einzubinden, stieß in beiden Gremien auf großen Zuspruch.

Gemeinsam mit den Studierenden Weimars wollen wir in den kommenden Monaten ein besonderes Vermietungsmodell entwickeln, wonach eine einzelne StudentIn ein Zimmer in einer WG anmieten kann, ohne zwingend Genossenschaftsmitglied zu werden und damit Anteile zeichnen zu müssen.

»Aus Sicht der Studierenden der HfM bietet das Wohnprojekt Ro70 eine attraktive Alternative zum konventionellen Wohnungsmarkt und den Angeboten des Studentenwerks. Das Konzept sieht gemeinschaftliches Wohnen im Grünen zu bezahlbaren Mieten vor. Die Studierenden können sich dabei in für sie reservierten Hausgemeinschaften selbst verwirklichen. Neben den Vorteilen der Gemeinschaftsverpflegung, den Grünanlagen und den Veranstaltungsräumen, werden Arbeits- und Proberäume für Studierende wie Selbstständige in unmittelbarer Nähe zum Wohnort zur Verfügung gestellt. Besonders Musikstudierende sind auf zuverlässige Probe- und Übermöglichkeiten angewiesen, die nicht immer in ausreichendem Maße von der Hochschule bereitgestellt werden können.

Besonders entgegenkommend ist das angestrebte Vermietungsmodell über einen Hausverein, das auch Studierenden die Möglichkeit gibt, sich in diesem Projekt einzubringen und mitzugestalten, selbst wenn sie die Genossenschaftseinlage nicht aufbringen können.

Ziel ist eine generationsdurchmischte Wohn- und Lebensgemeinschaft, die verschiedenste Interessen und Ansprüche berücksichtigen möchte. Auch Studierende sind an solch einer Gemeinschaft interessiert. Projekte wie das Ro70-Wohnprojekt sehen wir langfristig in der Lage, altersbedingte Gruppenbildung in der Gesellschaft zu überwinden, generationsbedingten Interessenkonflikten vorzubeugen und eine neue Grundlage für menschliches Zusammenleben in städtischen Strukturen zu bilden.«

▶ **Studierenden-WG als Verein**
Studierende leben oft nur wenige Jahre in Weimar und können mitunter die Genossenschaftseinlagen nicht aufbringen. Bei größeren Wohngemeinschaften bietet sich deshalb ein Hausverein als Träger an, der als Genossenschaftsmitglied die Einlagen aufbringt und an die Studierenden einzelne WG-Zimmer vermietet. Die BewohnerInnen sind gleichzeitig Mitglied im Verein und können so gemeinsam ihre Hausgemeinschaft verwalten und den Nachzug intern regeln. Ein solches Vermietungsmodell senkt die Einstiegshürde für Studierende deutlich.

◀ Statement: StuKo der BUW

StuKo

◀ Statement: Stura der HfM



Stura
Hochschule für Musik
FRANZ LISZT Weimar
www.studiatz.blogspot.com

LEITBILD | BewohnerInnen 8 | 30

Betreutes Wohnen

Gerade für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf ist ein vielfältiges und lebendiges Wohnprojekt wie die Ro70 der ideale Wohnort, um über kurze Wege am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben und so leicht in persönlichen Austausch mit anderen Menschen treten zu können. Gleichzeitig brauchen auch Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf ihren eigenen Rückzugsraum und ggf. Wohnungen mit spezieller Ausstattung.

Um den tatsächlichen Bedarf nach Sonderwohnformen in Weimar besser einzuschätzen, haben wir Kontakt zu diversen Interessensverbänden und Trägern aufgenommen und sind dabei auf großes Interesse gestoßen. Nach erhoffter Erteilung der Kaufoption intensivieren wir unsere Gespräche weiter und erarbeiten gemeinsam mit passenden Trägern Nutzungskonzepte für einzelne Wohnungen oder auch eine komplette Hausgemeinschaft.

Nach unserem Rechtsmodell werden externe Träger wie reguläre BewohnerInnen gleichermaßen Genossenschaftsmitglied, tragen über Anteile die Finanzierung mit und begleiten aktiv die Planung und Sanierung ihrer Mietwohnungen. Später betreuen die Träger eigenverantwortlich ihre Wohneinheiten, jedoch in regelmäßiger Absprache mit den übrigen Genossenschaftsmitgliedern.

Einer unserer derzeitigen Gesprächspartner ist das Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e.V. Der Verein vertritt die Interessen von Menschen mit Behinderung und deren Familien in Weimar und den angrenzenden Landkreisen. Ziel des Lebenshilfe-Werks ist, dass jeder Mensch mit Behinderung – heute und in Zukunft – gleichberechtigt und so selbst bestimmt wie möglich in unserer Gesellschaft leben kann.



← alle Abb.: iStock.com

»Laut Aussage von Frau Rola Zimmer, Vorstandsvorsitzende des Vereins, sucht das Lebenshilfe-Werk derzeit barrierefreien Wohnraum in Weimar für große Wohngemeinschaften von Menschen mit hohem Betreuungsbedarf. In der Regel erfolgt die Betreuung ambulant, wenn nötig auch über 24 Stunden. In der Integration solcher WGs in ein vitales Wohnprojekt wie der Ro70 sehe Frau Zimmer spontan viele Vorteile. Denn dem Lebenshilfe-Werk ist es wichtig, inklusives Wohnen anzubieten, d.h. mitten in einem belebten Sozialraum mit Bewohnern aller Generationen, mit und ohne Behinderung, und einer guten Infrastruktur. Frau Zimmer bekundet deshalb Interesse an einer Zusammenarbeit, vorausgesetzt der zustimmenden Voten diverser vereinsinterner Gremien, denen das Projekt noch vorgestellt werden muss.

Zusätzlich könnte laut Aussage von Frau Zimmer das Lebenshilfe-Werk auch für andere BewohnerInnen der Ro70 mit einem Servicepoint vor Ort ambulante Betreuungsleistungen anbieten. Für das benachbarte ehemalige Schwesternwohnheim hat das Lebenshilfe-Werk bereits Interesse an einer gemeinsamen Entwicklung mit der Eigentümerin, der Weimarer Wohnstätte GmbH, signalisiert.«

← Statement: Lebenshilfe-Werk



4. Partner

Um ein Wohnprojekt für über 200 Menschen zu realisieren, haben wir uns für die Bereiche Genossenschaftsgründung/-finanzierung, Sanierungsplanung und Öffentlichkeitsarbeit drei kompetente Partner gesucht, welche dieses Konzept aktiv mit entwickeln und uns die kommenden Jahre bis zum Einzug begleiten werden.

UTB Berlin

Seit 1996 realisiert die UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH Wohn- und Hausprojekte unter aktiver Beteiligung von BewohnerInnen, vor allem in Berlin. Zu den Aufgabenbereichen der UTB zählen die Projektentwicklung im Wohnungsneubau sowie die wirtschaftliche Baubetreuung und Projektsteuerung in der Immobilienwirtschaft. Die UTB hat in den letzten 20 Jahren rund 15 Genossenschaften in ihrer Gründung beraten oder selbst gegründet. Aus vielen dieser Genossenschaften sind mittlerweile mittelständische Wohnungsunternehmen und verlässliche Akteure im Berliner Wohnungsmarkt geworden.

Der Geschäftsführer der UTB, Dipl.-Kfm. Thomas Bestgen, ist u.a. Gründungsmitglied und Vorstand der Entwicklungsgenossenschaft Tempelhofer Feld eG und Aufsichtsratsmitglied der Bewohnergenossenschaft FriedrichsHeim eG. Die UTB wird uns bei der Gründung der Genossenschaft, der Erstellung des Finanzierungsplans und den Bankgesprächen begleiten und nach Grundstückserwerb die gesamte Sanierungs- und Einzugsphase betreuen.

KOOP Heise+Christoph

Die Planungsleistungen für das Wohnprojekt Ro70 übernimmt das Weimarer Architekturbüro KOOP Heise+Christoph. Architektin Antje Heise und Bauingenieur Lars Christoph wohnen und arbeiten selbst in einem genossenschaftlich organisierten Wohnprojekt. Seit mehreren Jahren begleiten sie Bauherrngemeinschaften zum Thema Mehrgenerationswohnen und ökologisches Bauen und Sanieren.

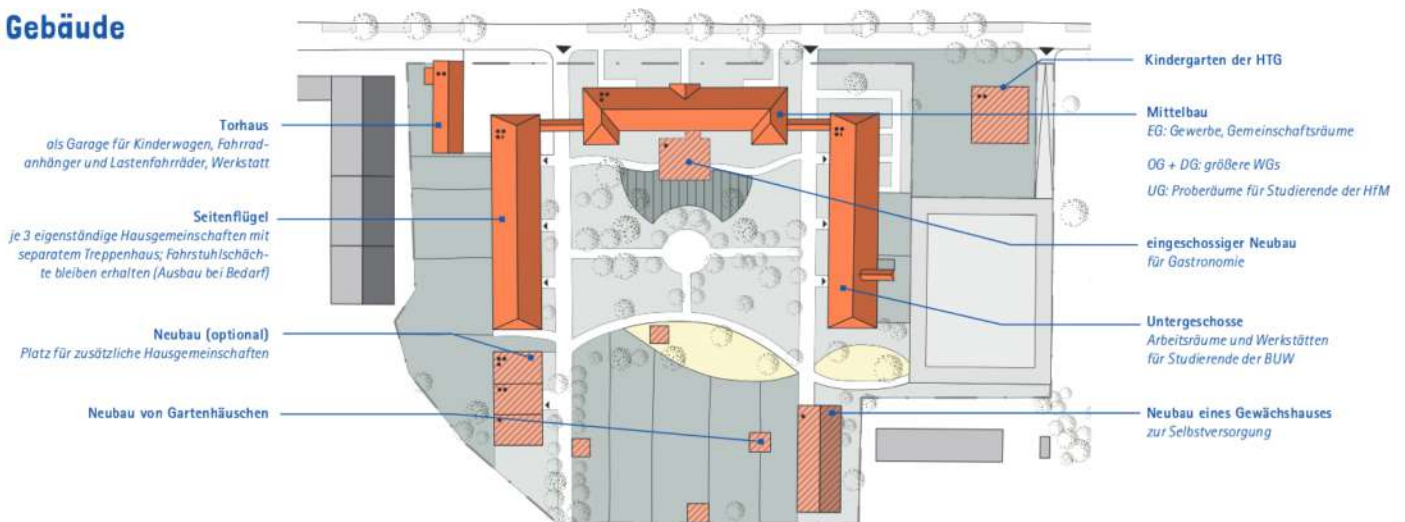
Frau Heise und Herr Christoph haben die Kostenschätzung erstellt, auf dessen Grundlage die UTB den vorliegenden Finanzierungsplan entworfen hat. Nach erhoffter Erteilung der Kaufoption erstellen wir gemeinsam eine konkrete Vorplanung und reichen zeitnah eine Bauvoranfrage ein. Wir entwickeln ein nutzerorientiertes Beteiligungskonzept für die neuen InteressentInnen, gekoppelt an eine detaillierte Baukostenkontrolle. So können die Gemeinkosten und die nutzerorientierten Sonderkosten in jeder Planungsphase transparent ermittelt und entsprechend auf die einzelnen Haushalte umgelegt werden.

Kreativ-Etage

Mitglieder der Kreativ-Etage am Goetheplatz 9b unterstützen unser Wohnprojekt Ro70, indem sie für vorliegendes Konzept das Design und Layout entworfen sowie die 3D-Visualisierungen der Gebäudeansichten erstellt haben. Nach der erhofften Erteilung der Kaufoption wollen wir unsere Öffentlichkeitsarbeit professionell von der Kreativ-Etage begleiten lassen. Mit einer informativen Homepage, Prospekten und Flyern werden wir die Bevölkerung über unsere Arbeit informieren und neue MitstreiterInnen für das Wohnprojekt Ro70 werben.



5. Gebäude



Seitenflügel

Die Seitenflügel des ehemaligen Klinkums sollen primär zu Wohnzwecken umgebaut werden. Jeder Flügel bietet nach dem Umbau Platz für bis zu 75 Menschen (Erwachsene und Kinder). Erfahrungen aus anderen Wohnprojekten haben jedoch gezeigt, dass die ideale Größe für eine Hausgemeinschaft zwischen 15 und 25 Personen bzw. bei maximal 10 Haushalten liegt. Innerhalb dieser Grenzen kann der persönliche Umgang miteinander gut gepflegt werden und das gegenseitige Vertrauen wachsen. Gleichzeitig verteilen sich die anfallenden Organisationsarbeiten auf ausreichend viele Schultern.

Hausgemeinschaften Wir teilen beide Seitenflügel in jeweils drei eigenständige „Mehrfamilienhäuser“ mit separaten Eingängen auf der Innenhofseite. So entstehen Hausgemeinschaften idealer Größe mit 6 bis 10 Wohneinheiten. Durch Ausbau der Spitzböden schaffen wir 660m² zusätzliche Wohnfläche. Sämtliche Erdgeschosswohnungen werden barrierearm hergerichtet. Die vorhandenen Fahrstuhlschächte bleiben erhalten und können bei Bedarf ausgebaut werden. Der Anbau am Westflügel wird abgerissen, um Platz für einen optionalen Neubau zu schaffen.

Arbeitsräume Die Untergeschosse der Seitenflügel liegen an den hofabgewandten Seiten im Souterrain, sind gut belichtet und leicht zu erschließen. Diese Räume richten wir für nichtstörendes Gewerbe her, v.a. Arbeitsräume, Ateliers und Werkstätten für Studierende der Bauhaus-Universität Weimar. Die hofseitigen Kellerräume bleiben den BewohnerInnen der jeweiligen Hausgemeinschaft vorbehalten.



Mittelbau

Gemeinschaftsräume und Gewerbe Die großen Räume im Erdgeschoss des Mittelbaus bieten sich für verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen und nichtstörendes Gewerbe an. Hier entstehen ein größerer Veranstaltungssaal, Büros und Seminarräume, die von BewohnerInnen und Gästen der Ro70 angemietet werden können. Das Untergeschoss des Mittelbaus liegt straßenseitig im Souterrain und lässt sich durch die vorhandenen Kellertreppen erschließen. Hier wollen wir Proberäume für die Studierenden der Hochschule für Musik einrichten. So öffnet sich der Kopfbau wieder dem öffentlichen Straßenraum.

Wohngemeinschaften Die kleineren Räume im Ober- und Dachgeschoss des Mittelbaus werden zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier entstehen größere Wohngemeinschaften, die über die beiden seitlichen Treppenhäuser und ggf. einen zentralen Treppenneubau mit Fahrstuhl erschlossen werden.

Neubau Bistro Indem wir die ehemalige Cafeteria und technischen Anbauten abreißen, stellen wir die ursprüngliche Symmetrie der historischen Anlage wieder her und renaturieren einen Teil der versiegelten Fläche. Auf Höhe der alten Cafeteria entsteht ein eingeschossiger Neubau in Holzleichtbauweise, welcher ein öffentliches Bistro für BewohnerInnen und Gäste beherbergt. Die Architektur des Anbaus ordnet sich dem historischen Ensemble unter. Ein Freisitz leitet in den grünen Innenhof über.

Zugänge Das westliche Torgebäude bleibt Hauptzugang in die Wohnanlage. Der straßenseitige Vorplatz bekommt als Eingangsbereich eine neue, einladende Gestaltung mit Bäumen und Blumenrabatten. Zusätzlich entsteht ein zweiter, paralleler Zugang zum Innenhof östlich des Mittelbaus als direkter Fußweg zu den Hauseingängen des Ostflügels.

◀ Abb. 11: Repaircafé Elzenhof (Foto: Philippe Clabots)

▶ Abb. re: Bistro (Foto: Henriette Gruber)



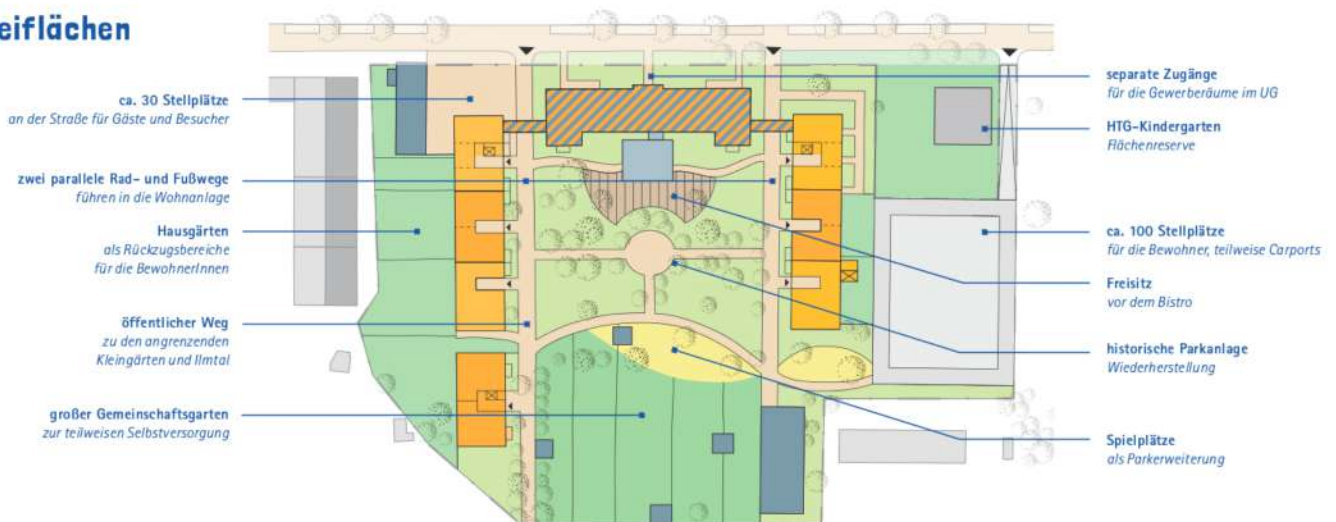
▲ Abb. : 3D-Visualisierung
(St. Hempel, A. Bauermeister)

Neubau (optional)

Indem wir das ehemalige Klinikum in einen attraktiven und lebenswerten Wohnort verwandeln, könnte die Nachfrage nach freien Wohnungen das verfügbare Angebot übersteigen. Für diesen Fall würden wir uns gerne die Option offen halten, in Verlängerung des Westflügels zukünftig ein Wohnhaus mit ca. 300 m² Grundfläche und 720 m² Wohnfläche neu zu bauen, sodass hier weitere Hausgemeinschaften Platz fänden.

Unsere vorläufige Planung sieht an dieser Stelle einen dreigeschossigen Terrassenbau vor, dessen Höhe nach Süden hin abfällt und so einen optischen und baulichen Übergang zu den angrenzenden Kleingärten herstellt. Ob und wann der Neubau entsteht, entscheiden die zukünftigen BewohnerInnen, vorausgesetzt die Nachfrage besteht und die planungsrechtlichen Voraussetzungen werden erfüllt.

6. Freiflächen



Innenhof

Die dreiflügelige Anlage umschließt einen baumbestandenen Hof, der sich nach Südosten Richtung Ilmtal öffnet. Dieser geschützte Innenhof wird als zentraler Treffpunkt für die zukünftigen Bewohner das grüne Herz der gemeinschaftlichen Wohnanlage. Wir wollen die historische Parkanlage erhalten und um einen großzügigen Spielplatz nach Süden erweitern. In Verlängerung der Toreinfahrt führt ein öffentlicher Rad- und Fußweg durch das Gelände und ermöglicht den Zugang zur südlich angrenzenden Kleingartenanlage und dem Ilmtal.

Hausgärten

Jenen drei Hausgemeinschaften im Westflügel ordnen wir auf der peripheren Gebäudesite größere Freiflächen zu, die sogenannten Hausgärten. Damit alle BewohnerInnen im Westflügel auf kurzem Wege in ihren Hausgarten gelangen, werden die Hausflure mit einem zweiten Eingang erschlossen. Die Hausgärten dienen der jeweiligen Hausgemeinschaft als Rückzugsbereich. Über dessen Nutzung kann die Hausgruppe frei verfügen, ohne sich mit den anderen BewohnerInnen der Ro70 abstimmen zu müssen.

▲ Legende

- Hausgemeinschaften
- Gemeinschaftsräume
- Gärten für BewohnerInnen
- öffentliches Grün
- Spielplätze
- Erschließung



Gemeinschaftsgarten

Auf der Freifläche südlich des Innenhofes entsteht ein großer Nutzgarten nach dem Modell der Berliner Prinzessinnengärten. Die Fläche wird von einem Verein gepachtet, der Wege anlegt, Obstgehölze pflanzt und Aufenthaltsbereiche schafft. Dazwischen dienen parzellierte Beete der Selbstversorgung. Wichtiger Baustein der Selbstversorgung ist der Neubau eines Gewächshauses an der östlichen Grundstücksgrenze. Die Architektur des Treibhauses soll sich in die umgebenden Grünanlagen einfügen. Gartenhäuser dienen der Unterbringung von Geräten.

Parkplätze

Der Innenhof bleibt grundsätzlich autofrei, ausschließlich zum Be- und Entladen, sowie für Wartungsarbeiten werden die Wege befahren. Auf der östlichen Freifläche, südlich des geplanten HTG-Kindergartens, entstehen 80 bis 100 Stellplätze. Dabei nutzen wir die vorhandene Geländetopographie und errichten entlang der Grundstücksgrenzen Carports mit extensiver Dachbegrünung.

Straßenseitig planen wir weitere 30 Stellplätze, welche zum Teil Gästen und Carsharing-Anbietern vorbehalten sind: anders als bei einer konventionellen Autovermietungen können darüber die BewohnerInnen der Ro70 verschiedene Automobile kurzzeitig, auch nur stundenweise anmieten. Dies spart Geld, Ressourcen und Parkfläche.



prinzessinnengärten



← alle Abb. prinzessinnengarten.net

7. Energiekonzept

Wir streben eine energetische Sanierung nach KfW-Effizienzhaus-Standard 70 an. Gemeinsam mit unseren Energieberatern planen wir eine zentrale Energie- und Nahwärmeversorgung des gesamten Wohnprojektes mit Anbindeoptionen für angrenzende Objekte (geplanter HTG-Kindergarten, ehemaliges Schwesternwohnheim). Unsere Architekten arbeiten eng mit dem BioEnergie Verbund e.V. aus Jena sowie dem Ingenieurbüro Menz-Gebäudetechnik-Planung aus Weimar zusammen. Die technische Ausstattung unseres Wohnprojektes soll im Zuge der Vorplanung konkretisiert werden. Folgende Merkmale sind im Gespräch:

- Blockheizkraftwerk zur Grundlastversorgung Strom / Wärmeversorgung
- Pelletkessel zur Spitzenlastversorgung Heizung, Warmwasser
- dezentrale Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung
- Abwärmenutzung aus Kanalsystem und aus Abluft über Wärmepumpen
- Solaraktive Fassadensysteme

8. Finanzierung

Flächenermittlung nach DIN 276

Grundlage der vom Architekturbüro Heise+Christoph erstellten Kostenschätzung ist folgende Flächenermittlung. Sie basiert auf dessen Planungsstudie und unserem Nutzungskonzept.

| | | Wohnfläche | Verkehrsfläche | Nebenfläche | Gewerbe im EG | Gewerbe im UG | Summe |
|-----------------------------|------------|----------------------------|--------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------------------------|
| Seitenflügel | UG | | 400 m ² | 600 m ² | | 600 m ² | |
| | EG/OG | 2.880 m ² | 320 m ² | | | | |
| | DG | 1.040 m ² | 100 m ² | | | | |
| | Spitzboden | 660 m ² | 40 m ² | | | | |
| Mittelbau | KG | | 180 m ² | 220 m ² | | 380 m ² | |
| | EG | | 100 m ² | | 465 m ² | | |
| | OG /DG | 1.200 m ² | 100 m ² | | | | |
| Neubau Mitte | | | | | 180 m ² | | |
| Sanierung Torhaus | | | | 180 m ² | | | |
| Neubau Wohnhaus (optional) | | 720 m ² | 60 m ² | | | | |
| vermietbare Fläche | | 5.780 m² | | | 645 m² | 980 m² | 7.405 m² |
| zu sanierende Fläche | | 5.780 m² | | 820 m² | 645 m² | 980 m² | 8.225 m² |

Kostenschätzung nach DIN 276

Im Folgenden die Kostenschätzung unseres Architekturbüros KOOP Heise+Christoph, untergliedert in die einzelnen Kostengruppen nach DIN 276. Gem. Demnach betragen die Gesamtkosten ca. 15 Mio. Euro. Diese setzen sich

zusammen aus Kaufpreis, Baukosten und Baunebenkosten. Die vermietbare Fläche nach Sanierung und Erweiterung beträgt 7.405 m², aufgeteilt in Wohnflächen (5.780 m²) und Flächen für Gewerbe und Kultur (980 m² und 645 m²).

| Kostengruppen | Fläche | Kosten/m ² | Gesamtkosten |
|----------------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------|
| 100 Kauf Bestand + Nebenkosten | | | 756.000,00 € |
| 200 Herrichten/ Erschließungskosten | | | 200.000,00 € |
| 300/400 Bauwerk/ Technische Ausrüstung | | | |
| Bestandsgebäude | 8.225,00 NFI x | 1.200,00 €/m ² | 9.870.000,00 € |
| Neubau Mitte | 180,00 NFI x | 1.350,00 €/m ² | 243.000,00 € |
| Sanierung Torhaus | 180,00 NFI x | 750,00 €/m ² | 135.000,00 € |
| Neubau Wohnhaus (optional) | 720,00 WFI x | 1.400,00 €/m ² | |
| 500 Außenanlagen | Parkplätze | | 250.000,00 € |
| | Freiflächen | | 500.000,00 € |
| 600 Ausstattung | Gemeinschaftsräume | | 60.000,00 € |
| 700 Nebenkosten | ca. 25% der Kostengruppen 200-600 | | 2.814.500,00 € |
| Vermietbare Fläche: | | | 14.828.500,00 € |
| | 7.405 m ² NFI x | 2.002,50 €/m ² | |

Finanzierungsplan

Der Finanzierungsplan der UTB besteht aus drei Stufen, welche den verschiedenen Entwicklungsphasen bis zum Einzug entsprechen:

- **2015 bis 2016** Erwerb des Grundstücks zzgl. Erwerbsnebenkosten
- **2016 bis 2018** Planung, Komplettsanierung, Erweiterungsbauten zzgl. Baunebenkosten
- **ab 2018** Bewirtschaftung

Finanzierungsbausteine Neben dem aufzubringenden Eigenkapital (Zeichnung von Genossenschaftsanteilen) werden Erwerb, Sanierung und Ergänzungsbau über bankübliche Darlehen finanziert. Die bundeseigene Förderbank, die Kreditanstalt für Wiederaufbau – KfW, stellt sowohl für die energetische Sanierung und Ertüchtigung der Bestandsgebäude, als auch für den Neubau Förderdarlehen zur Verfügung. Darüber hinaus finanziert die KfW über das Wohneigentumsprogramm die Zeichnung von Genossenschaftsanteilen, was besonders für junge Familien, die noch keine hohen Rücklagen bilden konnten, eine gute Möglichkeit ist, sich trotz geringer Eigenmittel an dem Vorhaben zu beteiligen. Die KfW-Förderdarlehen werden über die finanzierende Bank beantragt, welche auch die ergänzenden Hypothekendarlehen zur Verfügung stellt.

Kostenmiete Die historisch niedrigen Zinsen erlauben eine moderate Kostenmiete. Die hohen Tilgungsraten (Entschuldung), welche in den ersten 10 Jahren nach Einzug von der Genossenschaft geleistet werden, führen ab dem

11. Jahr zu einem deutlich niedrigeren Kapitaldienst, und erlauben damit eine weitere Senkung der Kostenmiete.

Besonders für Menschen, die nicht mehr im Erwerbsleben stehen und somit keine Einkommenssteigerungen zu erwarten haben, ist es wichtig und existenziell, dass sie im Alter auch mit geringem Haushaltseinkommen ihre Miete zahlen können und diese stabil bleibt. Das Finanzierungsmodell der UTB ist so aufgebaut, dass die Miete ab dem 1. Jahr dauerhaft stabil ist und zu keinen weiteren Mietssteigerungen führt. Hier liegt der entscheidende Unterschied zwischen einer Genossenschaft (Kostenmiete) und einem Bauträger (renditeorientiert).

Die Finanzierungsparameter werden durch den Kaufpreis (HTG) und die Kostenschätzung (Architekt) bestimmt. Die Eigenkapitalquote muss mindestens 20% der Gesamtkosten betragen. Die Nettokaltmiete berechnet sich aus folgenden Kosten:

- 80 % Fremdfinanzierung (Zins+Tilgung = monatliche Annuität)
- Instandhaltungskosten
- Kosten der Verwaltung und der Genossenschaft
- Mietausfallwagnis
- Ausgleich Mischkalkulation

Zielvorgabe war eine Nettokaltmiete i.H.v. 6,50 €/m² Wohnfläche monatlich. Dieses Ziel ist mit der vorliegenden kalkulierten Kostenmiete i.H.v. 6,31 €/m² erreichbar.

Finanzierungsstruktur

Auf der nebenstehenden Tabelle werden entsprechend dem dreistufigen Finanzierungsplan die Gesamtkosten aus Finanzierung und Bewirtschaftung dargestellt, woraus sich die Kostenmiete (6,31 €/m² nettokalt) ergibt. Der Kostenmiete gegenübergestellt sind die Mieterträge (Mischkalkulation) aus den Nutzungsverträgen. Diese betragen, jeweils durchschnittlich, je nach Lage der Wohnung, des Gewerbes: 6,50 €/m² nettokalt für Wohnungen, 4,50 €/m² nettokalt für Gewerbeflächen im Untergeschoss und 7,50 €/m² nettokalt für Gewerbeflächen im Erdgeschoss.

Im unteren Teil der Tabelle werden die jeweilige Liquidität aus der Bewirtschaftung, und damit die Handlungsspielräume des Projektes aufgezeigt. Innerhalb der ersten 10 Jahre nach Einzug zahlt die Genossenschaft 2.768.143,80 € Darlehen zurück. Mit der Anschlussfinanzierung sinkt dementsprechend die Nettokaltmiete von 6,50 auf 6,00 €/m². Somit sichern wir dauerhaft bezahlbaren Wohnraum.

Bankgespräche

Banken, wie die Umweltbank AG oder die GLS Gemeinschaftsbank eG, verfügen über ein jahrzehntelanges Know How bei der Finanzierung von Genossenschaftsprojekten, ähnlich dem hier vorgestellten Vorhaben. Die UTB hat in den vergangenen 18 Jahren zahlreiche selbstorganisierte Wohnungsbauprojekte finanziert und gesteuert. Der Umweltbank AG hat die UTB das Wohnprojekt Ro70 vorgestellt und die Finanzierungsparameter vorabgestimmt. Nach Erteilung der Kaufoption durch die HTG kann das Finanzierungskonzept zeitnah umgesetzt und die für die Projektentwicklung benötigten Darlehensmittel zur Verfügung gestellt werden.

| | | Gesamtkosten | €/m ² NFI | Prozente |
|--------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|---------------|
| Finanzierungsstufen | Erwerb | | | |
| | Kaufpreis | 700.000,00 € | 94,53 €/m ² | 4,7% |
| | Erwerbsnebenkosten+Disagio | 56.000,00 € | 7,56 €/m ² | 0,4% |
| Sanierung | Kostenschätzung Architekt (KG 200-700) | 14.072.500,00 € | 1.900,41 €/m ² | 94,9% |
| | Finanzierungsbedarf gesamt | 14.828.500,00 € | 2.002,50 €/m² | 100,0% |
| Finanzierungsstruktur 2018 | | | | |
| | Eigenkapital (Genossenschaftsanteile) | 2.965.700,00 € | 400,50 €/m ² | 20,0% |
| | Fremdkapital (Umweltbank & KfW Darlehen) | 10.812.800,00 € | 1.460,20 €/m ² | 72,9% |
| | Tilgungszuschuss KfW Darlehen 2018 | 1.050.000,00 € | 141,80 €/m ² | 7,1% |
| | gesamt | 14.828.500,00 € | 2.002,50 €/m² | 100,0% |
| Finanzierungsstruktur ab 2026 | | | | |
| | Eigenkapital (Genossenschaftsanteile) | 2.965.700,00 € | 400,50 €/m ² | 20,0% |
| | Fremdkapital (Umweltbank & KfW Darlehen) | 8.044.656,20 € | 1.086,38 €/m ² | 54,3% |
| | Tilgungszuschuss KfW Darlehen 2018 | 1.050.000,00 € | 141,80 €/m ² | 7,1% |
| | Tilgungsleistung (erbracht 2018 bis 2025) | 2.768.143,80 € | 373,82 €/m ² | 18,7% |
| | gesamt | 14.828.500,00 € | 2.002,50 €/m² | 100,0% |
| Bewirtschaftung | Nettokaltmiete monatlich nach Sanierung | 2017-2025 | ab 2026 | |
| | Wohnen | 6,50 €/m ² | 6,00 €/m ² | |
| | Gewerbe Erdgeschoss | 7,50 €/m ² | 7,00 €/m ² | |
| | Gewerbe Kellergeschoss | 4,50 €/m ² | 4,00 €/m ² | |

Beispielrechnung

Nach dem vorliegenden Finanzierungsplan kostet eine Wohnung von beispielsweise 100 m² anteilig circa 200.000,- €. Daraus ergibt sich bei einem Eigenanteil von 20% eine erforderliche Genossenschaftseinlage i.H.v. 40.000,- €. Bei einer kleineren Wohnung von z.B. 50 m² fällt die erforderliche Einlage mit 20.000,- € entsprechend niedriger aus.

Die angestrebte Nettokaltmiete beträgt für eine Mietwohnung 6,50 €. Hinzu kommen kalte Betriebskosten i.H.v. ca. 2,00 €/m² und Heizkosten/Warmwasser i.H.v. ca. 1,00 €/m². Daraus ergibt sich eine Gesamtmiete von ca. 9,50 €/m² warm. Unser Wunsch ist es, durch gemeinschaftliche Aktivitäten und ehrenamtliches Engagement (bauliche Selbsthilfe, genossenschaftliche Selbstverwaltung) die Gesamtmiete auf 8,50 €/m² warm senken zu können.

Tabelle A zeigt auf, wie sich die Finanzierung einer 100 m² Wohnung aufbaut, wenn der Eigenanteil von 20% eingezahlt wird. Alternativ ist in Tabelle B eine Kostenmiete bei Finanzierung des Eigenanteils durch das KfW-Darlehen dargestellt (Eigenanteil 0%). Ohne Eigenanteil muss der Haushalt die Kosten für das KfW-Darlehen mit finanzieren, wodurch eine höhere Kostenmiete entsteht. Da es sich bei dem Darlehen um einen persönliche Kredit handelt, spart der Mieter mit der Rückzahlung seinen Genossenschaftsanteil an, d.h. dieses Geld kann bei Auszug mitgenommen werden.

A Musterberechnung mit 20% Eigenkapital

| | | 100 m ² Wohnung | | €/m ² |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------|------------------|
| Gesamtkosten | | 200.249,83 € | | 2.002,50 € |
| Eigenkapital | | 40.049,97 € | | 400,50 € |
| Fremdkapital | | 160.199,86 € | | 1.602,00 € |
| Miethöhe 2017-2025 | | jährlich | monatlich | €/m ² |
| | + Kapitaldienst | 6.217,77 € | 518,15 € | 5,18 € |
| | + Verwaltungskosten, Instandhaltung, etc. | 1.350,08 € | 112,51 € | 1,13 € |
| Kostenmiete kalt | | 7.567,84 € | 630,65 € | 6,31 € |
| | + Ausgleich für Mischkalkulation | 232,16 € | 19,35 € | 0,19 € |
| Nutzungsentgelt kalt laut Nutzungsvertrag | | 7.800,00 € | 650,00 € | 6,50 € |
| | + Betriebskosten kalt | 2.400,00 € | 200,00 € | 2,00 € |
| | + Heizung, Warmwasser | 1.200,00 € | 100,00 € | 1,00 € |
| Nutzungsentgelt warm laut Nutzungsvertrag | | 11.400,00 € | 950,00 € | 9,50 € |

B Musterberechnung mit 0% Eigenkapital

| | | 100 m ² Wohnung | | €/m ² |
|--------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------------|
| Gesamtkosten | | 200.249,83 € | | 2.002,50 € |
| Eigenkapital | | - € | | - € |
| Fremdkapital | | 200.249,83 € | | 2.002,50 € |
| Miethöhe 2017-2025 | | jährlich | monatlich | €/m ² |
| | + Kapitaldienst | 7.739,67 € | 644,97 € | 6,45 € |
| | + Verwaltungskosten, Instandhaltung, etc. | 1.350,08 € | 112,51 € | 1,13 € |
| Kostenmiete kalt | | 9.089,74 € | 757,48 € | 7,57 € |
| | + Ausgleich für Mischkalkulation | 210,26 € | 17,52 € | 0,18 € |
| Nutzungsentgelt kalt laut Nutzungsvertrag | | 9.300,00 € | 775,00 € | 7,75 € |
| | + Betriebskosten kalt | 2.400,00 € | 200,00 € | 2,00 € |
| | + Heizung, Warmwasser | 1.200,00 € | 100,00 € | 1,00 € |
| Nutzungsentgelt warm laut Nutzungsvertrag | | 12.900,00 € | 1.075,00 € | 10,75 € |

9. Zeitplan

2015

- Genossenschaft gründen, Finanzierungsplan erstellen, Bankgespräche führen
- Vorplanung abschließen, genehmigungsrechtliche Voraussetzungen klären, Bauvoranfrage stellen
- InteressentInnen werben, Kerngruppen für Hausgemeinschaften gründen, 60% Belegung nachweisen
- Zusammenarbeit mit externen Trägern beschließen

2016

- Grundstück erwerben, Genehmigungsplanung abschließen, Bauantrag stellen
- Genossenschaftsmitglieder für verbleibende freie Wohn- und Gewerbeeinheiten finden

2017

- Sanierung

2018

- Einzug

10. Eigentumsfrage

Laut Ausschreibung ist eine Veräußerung der ehemaligen Hufeland-Klinik durch die HTG an einen Investor vorgesehen. Mit einer Genossenschaft als Käuferin und zukünftige Eigentümerin des Geländes können die ideellen Ziele dieses Konzeptes (gemeinschaftliches Wohnen, inklusiver Ansatz, rein kostendeckende Mieten, Ausschluss von Immobilienspekulation usw.) langfristig durch eine Zweckbestimmung in der Satzung gesichert werden.

Wir Mitglieder des Ro70 Vereins, welcher aus der Transition-Town-Initiative „Weimar im Wandel“ geboren wurde, sind der Überzeugung, dass unsere Lebensgrundlagen nicht Rendite und Gewinnstreben untergeordnet werden, sondern in Gemeineigentum verbleiben sollten. Wie Luft oder Wasser betrachten wir auch Boden als elementare Lebensgrundlage.

Daher würden wir uns freuen, wenn Sie als gewählte Aufsichtsratsmitglieder der HTG statt dem Verkauf einer der letzten großen kommunalen Liegenschaften Weimars über eine Erpacht als mögliche Alternative nachdenken würden.

Durch einen zweckgebundenen Erbbaurechtsvertrag zwischen HTG und der Ro70 Genossenschaft behält die Stadt Weimar das Grundstück und gibt gleichzeitig sämtliche Verantwortung und Investitionsrisiken an die Genossenschaft ab. Das Erbbaurecht dient hierbei als wirksames juristisches Instrument zur Realisierung und dinglichen Absicherung der ideeller Ziele, wie wir sie mit unserem Konzept verfolgen.

Bleibt die Kommune Eigentümerin des Bodens, kann sie jetzt und in Zukunft auf die wandelnden Bedürfnisse der Bevölkerung reagieren. Zum anderen entsteht durch den Erpachtzins eine sichere und langfristige Einnahmequelle für die HTG.

11. Kaufoption

Wir hoffen, wir konnten Sie mit unserer Vision eines bürgerschaftlich organisierten und gemeinwohl orientierten Wohnprojekts im ehemaligen Klinikum Weimar überzeugen. Um die Umnutzung der Ro70 vorzubereiten und genügend InteressentInnen für das zukünftige Wohnprojekt zu werben, benötigt unsere Genossenschaft eine Kaufoption über mindestens ein Jahr. Diese verschafft uns Planungssicherheit und der HTG die Möglichkeit, nach Ablauf der Frist die Erfüllung folgender Planungsziele zu überprüfen. Gern sind wir bereit, die Bedingungen der Anhandgabe gemeinsam mit Ihnen anzupassen bzw. zu ergänzen:

- Nachweis, dass die vorgestellten Projektziele eingehalten werden
- Nachweis über Genossenschaftsmitglieder, die 60 % der geplanten Wohn- und Gewerbeflächen nutzen werden
- Genossenschaftseinlagen mindestens in Höhe des Verkehrswertes/Kaufpreises laut Gutachten 2015
- Grundlagenermittlung und Vorplanung (Leistungsphasen 1 und 2, HOAI) der Umbaumaßnahmen
- Bauvoranfrage stellen und alle relevanten genehmigungsrechtlichen Voraussetzungen klären
- detaillierter Finanzierungsplan
- verbindliche Aussage einer Bank zur Kreditwürdigkeit der Genossenschaft



Schlussworte

Wenn wir Sie mit diesem Konzept begeistern konnten, geben Sie uns bitte die Chance, die genannten Planungsziele bis zum Ablauf der Kaufoption zu erfüllen. Wir glauben, dass ein Wohnprojekt wie die Ro70 unsere Stadt bereichern wird und eine Strahlkraft weit über Weimar hinaus entwickeln kann.

Angesichts des gesellschaftlichen Wandels, der uns in demografischer und ökologischer Hinsicht erwartet, halten wir unser Konzept für ein gutes Beispiel, wie engagierte BürgerInnen den zukünftigen Herausforderungen gemeinsam begegnen können.

► **Abb.:** InteressentInnen und UnterstützerInnen beim Informationsabend am 25.2.2015
(aus Gründen des Persönlichkeitsschutzes wurde dieses Bild für die Veröffentlichung unkenntlich gemacht)

Ro70 Verein
Goetheplatz 9b | 99423 Weimar

Tel.: 03 643 / 44 80 299
Email: info@ro70-weimar.de

Vorstand: Gabi Bohne, Sebastian Kirschner, Günter Sickert

AutorInnen des Konzeptes:
Gabi Bohne, Markus Glöckler, Sabine Graumnitz, Stephan Hempel, Sebastian Kirschner, Stephanie Schneider, Günter Sickert, Bernd Streit, Nicola Siebert, Andreas Bauermeister, Antje Heise, Lars Christoph, Thomas Bestgen

Anhang

Referenzen



Ro70 Verein



UTB Berlin



KOOP Heise+Christoph

Referenz Ro70 Verein

Baumhaus GmbH

Wohnprojekt im Verbund des Miethäuser Syndikats

► www.baumhausweimar.com

- 8 Wohnungen | verschiedene Gemeinschaftsräume
- Nutzfläche 720 m²
- Umsetzung 2014 bis 2015
- Nettokaltmiete unter 6 €/m² durch Bauen im Bestand
- gegründet von Mitgliedern des Ro70 Vereins



Referenz UTB Berlin

Am Ostseeplatz e.G.

Dreißiger-Jahre-Siedlung am Ostseeplatz in Prenzlauer Berg

► www.am-ostseeplatz.de

- 214 Wohnungen | 1 Gewerbeeinheit
- Nutzfläche 12.715 m²
- Umsetzung 2002 bis 2004
- Investitionssumme 14.580.335,- €



Referenz UTB Berlin

Stadtquartier Friesenstraße

Neubauprojekt in Tempelhof

► www.utb-berlin.de/stadtquartier-friesenstrasse

- 9 Baugruppen | 1 Genossenschaft | 2 Bauträger | 5 Bürohäuser
- 220 Wohnungen | 15 Gewerbeeinheiten | 1 Tischlerei
- Nutzfläche 20.525 m²
- Umsetzung 2010 bis 2012
- Investitionssumme 51.312.514,- €

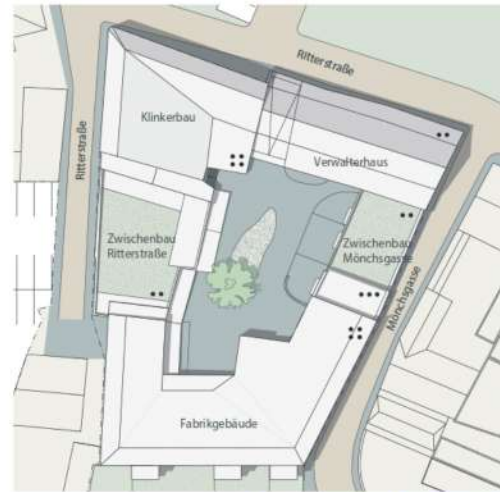
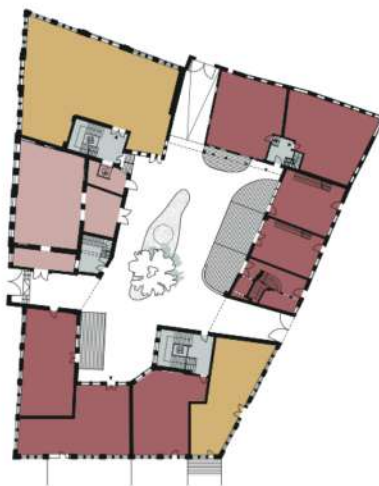


Referenz KOOP

Alte Stickerei Apolda

Historische, denkmalgeschützte Fabrikanlage im Zentrum Apoldas

- Mietwohnprojekt in Zusammenarbeit mit Investor
- 34 Wohnungen | 3 Gewerbeeinheiten
- Nutzfläche ca. 3.600 m²
- Umsetzung 2014 bis 2016



Absichtserklärung Umweltbank



UmweltBank AG - Laufertorgasse 6 - D - 90489 Nürnberg

Ro70 Verein
Goetheplatz 9 b
99423 Weimar

Ihr Ansprechpartner
Thomas Scheppeler
thomas.scheppeler@umweltbank.de

Telefon:
0911 / 53 08 - 291
Fax 0911 / 53 08 - 199

Umweltbank Zeichen
proj2/ls/UTB_Ro70

Datum
27. Februar 2015

Wohnprojekt „Neues Wohnen und Arbeiten im alten Klinikum Weimar“

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir Ihr geplantes Wohnprojekt in Weimar aufgenommen. Die UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbH in Person von Herrn Bestgen und Herrn Huisken hat uns Ihr Vorhaben in einem persönlichen Gespräch vorgestellt und die attraktiven Entwicklungsmöglichkeiten des alten Klinikums erläutert.

Die UmweltBank blickt bereits auf eine Vielzahl erfolgreich finanzierter Projekte im Bereich des ökologischen und gemeinschaftlichen Wohnens zurück. Einige dieser Projekte wurden von der UTB, mit der wir in einer langjährigen angenehmen Geschäftsbeziehung stehen, entwickelt. Dabei haben wir neben der persönlichen Kompetenz von Herrn Bestgen und dessen Team insbesondere die professionelle und zuverlässige Realisierung der Projekte schätzen gelernt.

Vor diesem Hintergrund kann sich die UmweltBank nach erster Durchsicht des Grobkonzeptes grundsätzlich und vorbehaltlich einer abschließenden Detailprüfung vorstellen, Ihr Vorhaben im Rahmen einer aus dem Verein heraus neu zu gründen Genossenschaft sowie mit der UTB als Projektentwickler zu begleiten.

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der Zuschlagserteilung und stehen Ihnen für eine konkrete Finanzierungsanfrage gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

UmweltBank AG, Nürnberg


André Hückstädt


Thomas Scheppeler

UmweltBank AG - Laufertorgasse 6 - D - 90489 Nürnberg / Vorstand: Horst P. Popp (Vorsitzmann), Gitta Büdel, Stefan Weber
Aufsichtsrat Nürnberg TIR D. 12.678 / Vorsitzende des Aufsichtsrates: Dr. Ines Schäfer / Vorsitzende des Umweltrates: Frauke Himmelmann