

Gründerzeit für Wohnprojekte

Willkommen zum
Infoabend
13. Juni 2024



BAULUST GÖRLITZ

*Gemeinschaftlich
Bauen und Wohnen
in der Innenstadt*



Begrüßung

Herr Hummel

Bürgermeister für Kultur, Jugend,
Schule, Sport, Soziales, Bauen
und Stadtentwicklung





Warum eine
Baulust Offensive
für Görlitz?





Baulustberater*innen



Marion Kempe

bauforum dresden e.V., Dresden

Wohnprojektberaterin & Architektin



Line Bernstein

Stadtverwicklung gGmbH, Weimar

Wohnprojektberaterin & Stadtplanerin



Raphael Hermann

Grünes Örtchen, Weimar

Wohnprojektberater



**BAULUST
GÖRLITZ**

Was macht ein Baulustberater?

Vernetzung
von
Interessierten

Wissen und
allg. Beratung

Kontaktbüro

“Haus in gute
Hände“

Projekt-
anschub

Koordinierung
Projekt-
beteiligte

Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.



**BAULUST
GÖRLITZ**



Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.

Was bietet mir die Baulust Offensive noch?

Baulust.Häuser

Baulust.Gruppen

Führungen

Workshops

Stammtisch

Externe Angebote



Was ist ein idealtypisches Wohnprojekt?

- **Gleichberechtigung und Selbstorganisation**
- Wohnen in aktiver Nachbarschaft
- Gemeinschaftsflächen
- Gemeinsames Bauen und Planen – Kosten und Finanzierung selbst bestimmen
- Interne Belegung
- Individuelles Konzept, Eigentumsform und Regelungen
- Solidarität

Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.





**BAULUST
GÖRLITZ**

Was ist ein idealtypisches Wohnprojekt?

- Koproduktiv mit Kommune
- Öffentlich nutzbare Angebote
- Sozial durchmischt und inklusiv
- Klimagerecht
- Renditefrei und unverkäuflich
- Im kollektiven Eigentum
- Generationen gerecht
- Schnell fertig

Und dazwischen gibt
es jede Menge
Spielraum!

Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.





Warum Wohnprojekte für die Gesellschaft wichtig sind?

soziale Effekte



(städte-)bauliche Effekte



Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wie entsteht ein Wohnprojekt?

Jedes gemeinschaftliche Wohnprojekt ist so einmalig und individuell wie die Menschen, die es gemeinsam auf den Weg bringen. Dennoch nehmen die meisten Projekte einen typischen Verlauf.

Finanzierung

Rechtsform

Bausteine
der
Projektentwicklung

Projektgruppe

Grundstück
Immobilie

Beratung

Planung



Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.



Wie entsteht ein Wohnprojekt?

Projektgruppe

- Ideale Gründer*innengruppe: 3-8 Personen
- Einigung auf Ziele, Werte, Leitbild, Projekte, Ideen
- Einigung über Entscheidungsfindung: Mehrheitsentscheid, Konsent-Entscheidung
- Gruppenstruktur: Soziokratie, Do-ocracy, basisdemokratisch
- Kommunikation: Umgang mit Konflikten, Redestabregeln, Gewaltfreie Kommunikation



Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.



Wie entsteht ein Wohnprojekt?

Finanzierung

- Abhängig von gewählter Rechtsform
- Bsp.: Mietmodell über Trägerstruktur, Individualeigentum, Gemeinschaftseigentum
- Budget für Gemeinschaftsbildung
 - Budget für Gruppenfindung, Öffentlichkeitsarbeit, Berater*innen
 - Baukalkulation (Kaufpreis, Planer*innen, Bauwerkskosten)
- Finanzierung: Eigenmittel, Kredite, Fördermittel, Tilgungsgeschwindigkeit

Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.

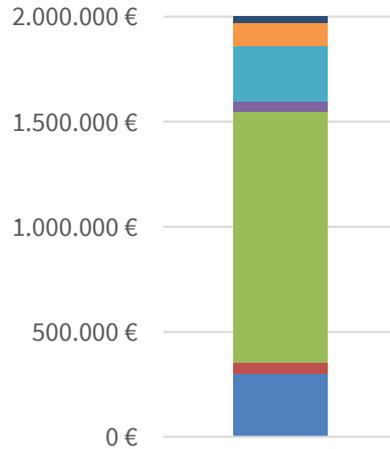




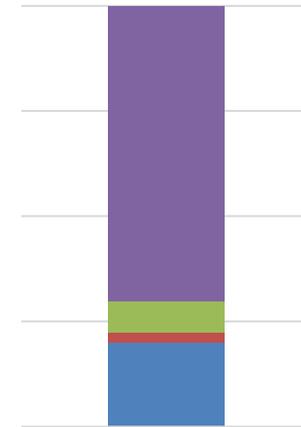
Wie entsteht ein Wohnprojekt?



Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.



Investitionen



Finanzierungsbausteine



Wie entsteht ein Wohnprojekt?

Grundstück Immobilie

- Grundstücks- oder Immobiliensuche intensivieren: auf Kommunen, Verwaltung und Lokalpolitik, private Eigentümer, Kirche, soziale Träger, Makler und Projektentwickler oder Wohnungsunternehmen zugehen
- Beteiligung an Konzeptvergabe bei öff. Immobilien
- Grundstück sichern (Reservierung)
- Ggf. Zusammenarbeit mit einer Bodenstiftung, bsp. Stiftung trias

Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.





Nach dem Einzug ist immer noch Selbstverwaltung

- Alles selber machen?
 - Betriebskostenabrechnung
 - Verwaltung der Gemeinschaftsräume
 - Instandhaltungs-
Wartungsarbeiten
- Gemeinschaftsleben
 - Rituale
 - Ressourcen teilen

Gruppenfindung

Vision

Planungsphase

Bauphase

Nach dem Einzug

Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.





**BAULUST
GÖRLITZ**

Die passende Rechtsform finden...

Genossenschaft?

Verein?

GbR? Gesellschaft bürgerlichen Rechts

WEG? Wohnungseigentümergeinschaft

GmbH - Miethäusersyndikatsmodell

Die Rechtsform für ein Wohnprojekt ist dann die passende, wenn sich mit ihr die Ziele und die tragende Idee der Gemeinschaft langfristig am besten umsetzen und sichern lassen.



Ich will
Nachbarn
statt
Vermieter.



WOHNPROJEKT
Ro70



Praxisbeispiel aus
Weimar

Wohnprojekt Ro70 eG

- Ein „Dorf“ in der Stadt
- Generationsübergreifendes Wohnen
- Inklusive Wohngemeinschaft
- Prinzip der Selbstverwaltung und Selbstverantwortung
- Großer gemeinschaftlicher Garten und Innenhof
- Genossenschaft

**BAULUST
GÖRLITZ**



WOHNPROJEKT
Ro70



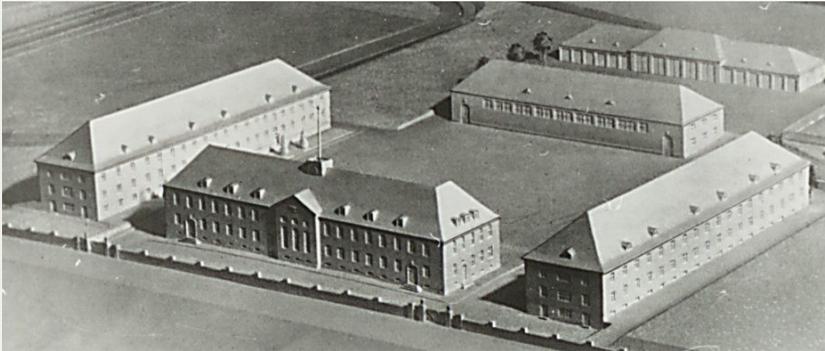
Wohnprojekt Ro70



**BAULUST
GÖRLITZ**



Wohnprojekt Ro70



Heute



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70



Ro70 in Zahlen



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70

76|12

Wohnen|Gewerbe

22.000 m²

Grundstücksfläche

21Mio

Investitionssumme

6.900 m²

Wohnfläche

3Mio

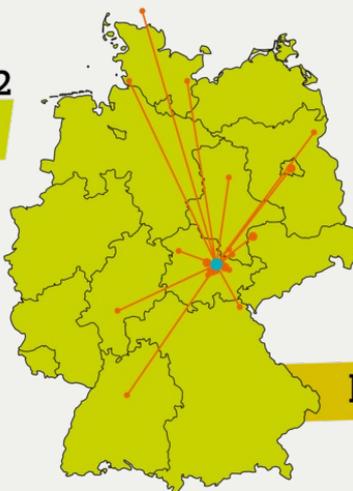
Eigenkapital

200

Bewohner*innen

5 Jahre

Start bis Einzug



Herkunft

Bewohnerstruktur



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70



Bewohnerstruktur



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70

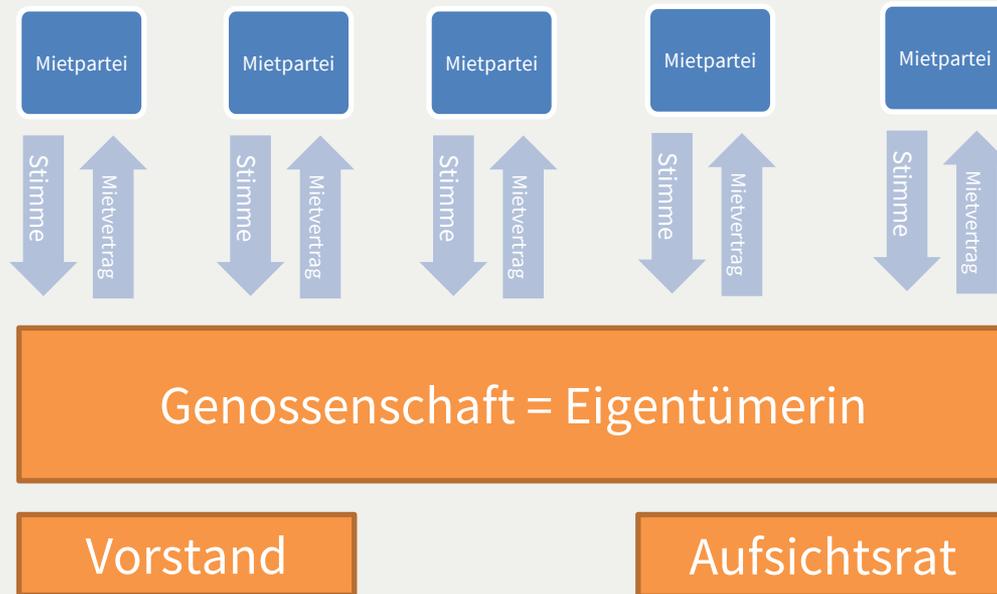


Rechtsmodell Genossenschaft



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70



Organisationsstruktur



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70



Freizeitaktivitäten



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70

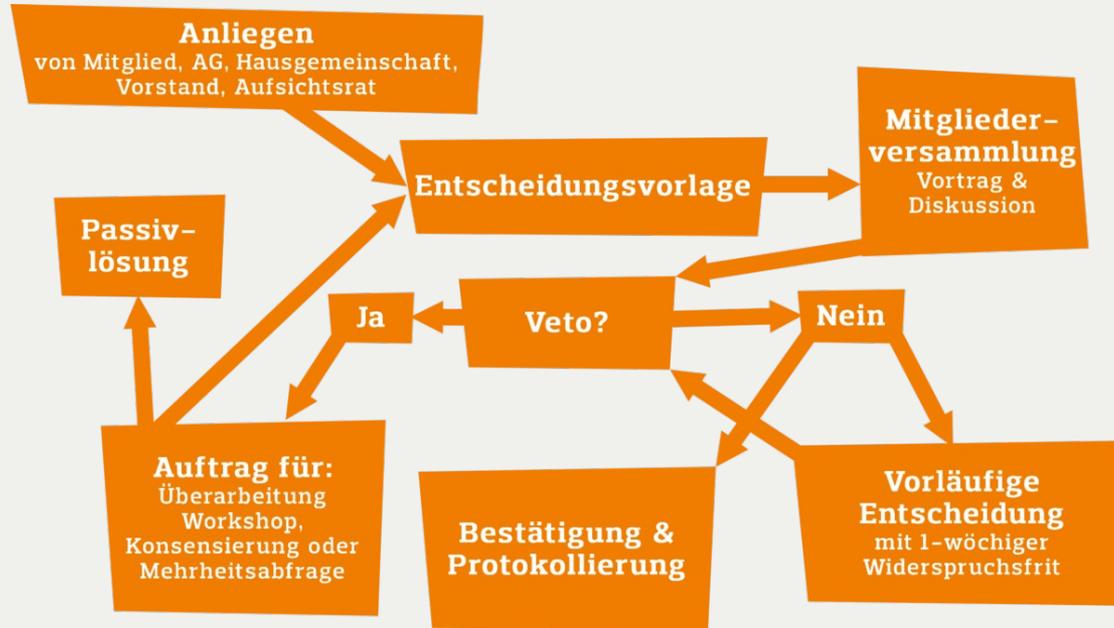


Entscheidungsfindung



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70

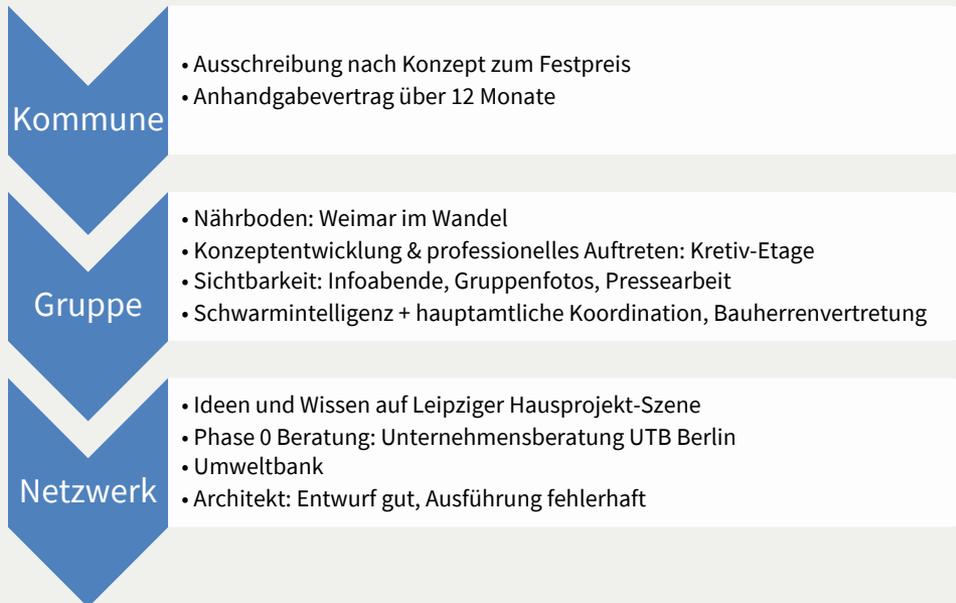


Voraussetzungen für Erfolg



**BAULUST
GÖRLITZ**

Wohnprojekt Ro70





Praxisbeispiel aus
Görlitz

Das grüne Örtchen



**BAULUST
GÖRLITZ**



Praxisbeispiel aus
Görlitz

Das grüne Örtchen



**BAULUST
GÖRLITZ**



Praxisbeispiel aus
Görlitz

Das grüne Örtchen

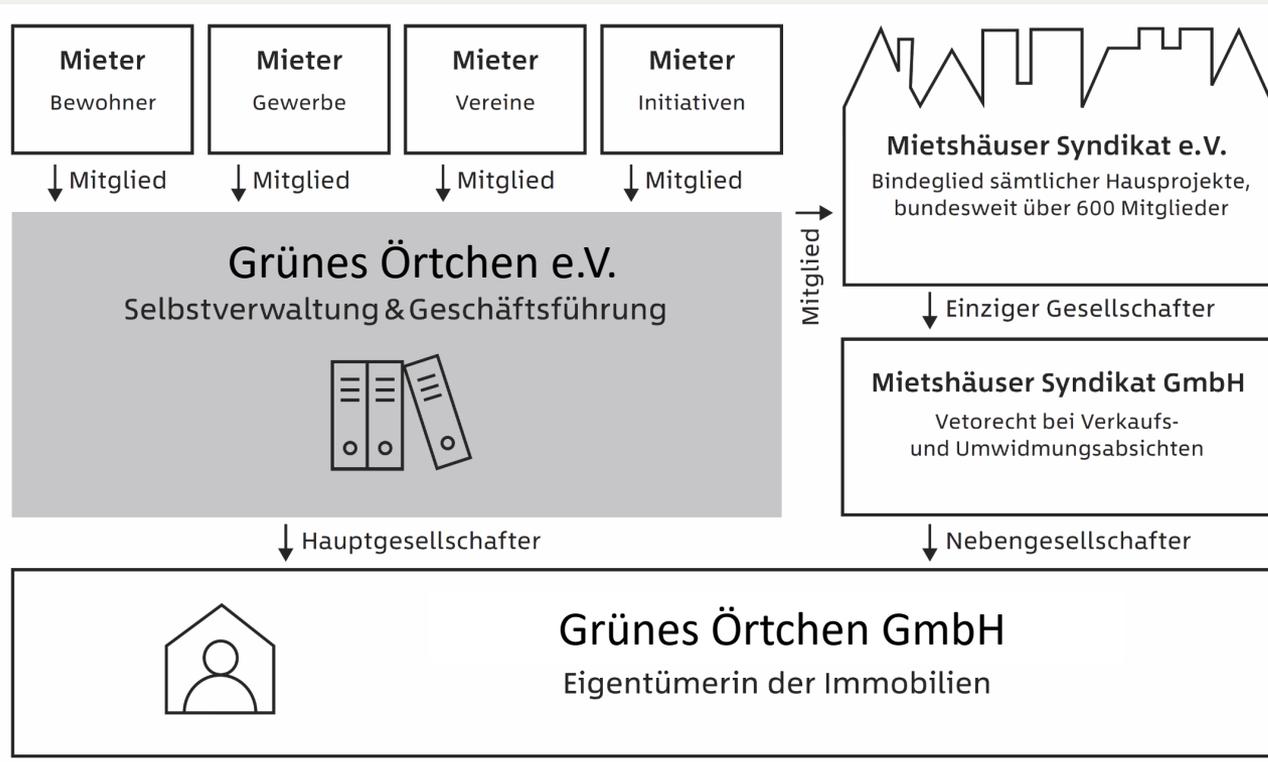


**BAULUST
GÖRLITZ**





Das grüne Örtchen





Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

Rosa-Steinhart-Straße, Dresden

- Ein „Leuchtturm“ im Gründerzeitviertel Pieschen
- Gemeinschaft im Eigentum
- Familienwohnen mit Inklusion
- Prinzip der Selbstverwaltung und Selbstverantwortung
- Gemeinschaftsraum, Garten/Innenhof,
- KfW 55
- grüne Dachterrasse, Fassadenbegrünung, Carsharing für Viertel
- Begegnungsort Laubengänge

**BAULUST
GÖRLITZ**



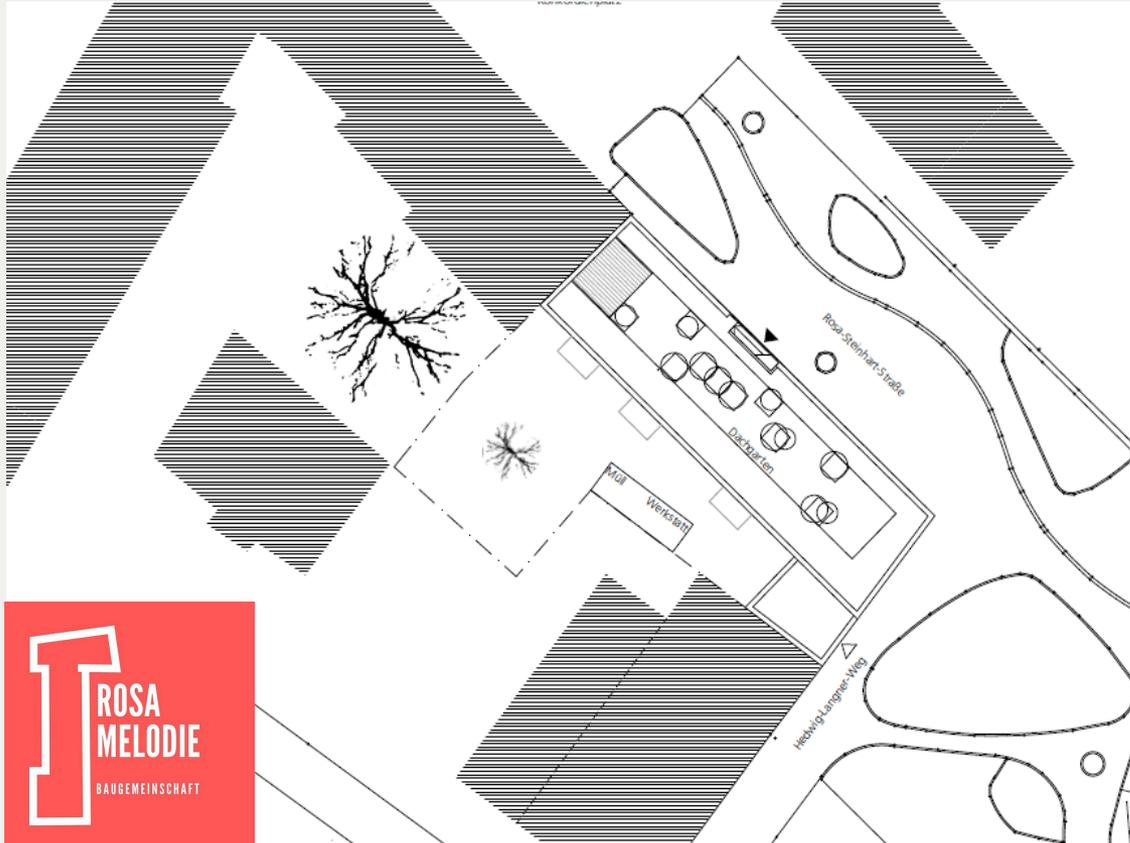
www.baulust-goerlitz.de

T
**ROSA
MELODIE**
BAUGEMEINSCHAFT



Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

**BAULUST
GÖRLITZ**



Grundstück: 830 m²

Wohnfläche: 1031 m², in 10 WEs

Gemeinschaftsfläche:
60 qm als Gemeinschaftsraum GR 9,
wird auch als Nachbarschafts-Cafe und
Klavierraum geöffnet gemeinsame
Gartenfläche und gemeinsame grüne
Dachterrasse

Kosten: gesamt mit Grundstück (KG
100-700) ca. 3 Mio €

**R
ROSA
MELODIE**
BAUGEMEINSCHAFT



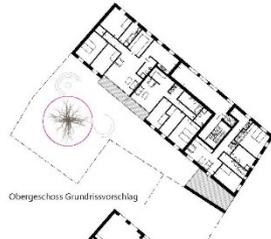
Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

**BAULUST
GÖRLITZ**

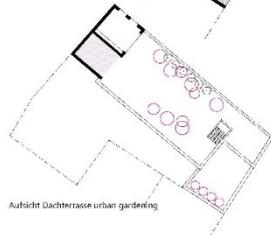


08/2018: Start
Bewerbung

Ansicht aus Richtung shared space „Dresdener Melodien“



Obergeschoss Grundrissvorschlag



Aufsicht Dachterrasse urban gardening

Baugemeinschaft in ruhiger Lage, an der Rosa-Steinhart-Straße, nahe dem Konkordienplatz, noch um 1 bis 2 Wohnungen für Singles, Paare, Familien ... erweiterbar

Nachbarschaft zu den „Pieschener Melodien“, dem ersten „shared space“ Dresdens mit zahlreichen Spielmöglichkeiten

Wohnungsgröße und Grundriss **nach Wunsch planbar**, Etagen altersgerecht mit Aufzug zugänglich, Wohnungen mit Südbalkon

Gemeinschaftsraum im EG, gemeinschaftlicher Garten, **Dachterrasse** mit Möglichkeit zum „urban gardening“

Stadtteil mit **besten ÖPNV-Anbindung**: mit Bus und Bahn schnell in die Neu- und Altstadt, S-Bahn in alle Richtungen, Elberadweg schnell erreichbar

im Umfeld der Oschatzer- und Bürgerstraße mit Geschäften, Gastronomie, **Kitas und Schulen**

Kontakt und Informationen:
bauforum dresden e.V.
Tel. 0351. 321 312 84
info@bauforum-dresden.de
www.bauforum-dresden.de



AUGUST 2020 | BAUSTART

Einrichtung der Baustelle.
Am 10. August hieß es dann endlich: Baustart.

JULI 2020

Baugenehmigung erteilt.

MÄRZ 2020

Start der Ausführungsplanung.

FEBRUAR 2020

Bauantrag eingereicht.

JANUAR 2020

Entwurfsplanung abgeschlossen.

OKTOBER 2019

Abschluss der Vorplanung.

AUGUST 2019

Beauftragung der Fachplaner.

JULI 2019

Architekt beauftragt.

Stand Kontakt Baugemeinschaft was ist das?

MAI 2019

Baugrundgutachten abgeschlossen.

MÄRZ 2019

Planungs GbR gegründet.

JANUAR 2019

Baugemeinschaft ist komplett.

AUGUST 2018

Baugemeinschaft sammelt ihre ersten Mitstreiter*innen über das Bauforum Dresden.



www.baulust-goerlitz.de



Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG



April 2019: BG komplett, Ziele/Vision/Leitbild, Verträge

Kauf Juni 2019
Baustart 08/2020





Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

**BAULUST
GÖRLITZ**

JUNI 2022 | EINWEIHUNG DES GEMEINSCHAFTSRAUMS

- Gemeinschaftsraum erhält einen schönen, bordeauxfarbenen Anstrich und gemeinsam wird die Second-Hand-Küche aufgebaut
- am 05.06.2022 wird der Gemeinschaftsraum erstmalig für eine Geburtstagsfeier genutzt und damit eingeweiht
- im Hinterhof wird Erde aufgefüllt, Rasen ausgesät, und schon bald haben wir eine schöne gri

MAI 2022 | PLANUNG GESTALTUNG FREIRAUM UND GEMEINSCHAFTSRAUM

- Fortführung D
- Freiraumplanu
- konkrete Gesta

APRIL 2022 | H.E.I.Z.HAUS-ARCHITEKTEN ÜBERGEBEN HAUS AN DIE BG, WEG GRÜNDET SICH

- letzte Bauber
- große und klein
- werden
- Fortführung EL
- BG feiert das e
- am 22.04. wird
- Wohnungen gi
- erste WEG-Ver

[Stand](#) [Kontakt](#) [Baugemeinschaft was ist das?](#)

MÄRZ 2022 | ABNAHME WEITERER WOHNUNGEN

- restliche Fens
- Montage Laub
- Einbau Innent
- Feinmontage S
- Trinkwasser läuft
- weitere Wohnungen werden bezogen

FEBRUAR 2022 | ERSTE FAMILIE ZIEHT EIN

- erste Familie kann in ihre Wohnung ziehen
- Fortsetzung Maler- und Fliesenarbeiten
- Inbetriebnahme der Beleuchtung im Laubengang



T
**ROSA
MELODIE**
BAUGEMEINSCHAFT

www.baulust-goerlitz.de



Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

**BAULUST
GÖRLITZ**



Und irgendwann (nach 4 Jahren)
ist (fast) alles fertig ...



OKTOBER 2023 | EINWEIHUNG DACHTERRASSE

- Die Dachterrasse ist fertig! Ein Grund, auch die großen Ernteerfolge im ersten Jahr zu feiern.

JULI 2023 | WIR SIND IM MDR-FERNSEHEN

- zum Fernsehbeitrag: Unterwegs in ... Dresdens maritime Meile | ARD Mediathek

T
**ROSA
MELODIE**
BAUGEMEINSCHAFT

www.baulust-goerlitz.de



Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

**BAULUST
GÖRLITZ**

Die Bewohner: 17 Erwachsene + 17 Kinder,



UNSERE VISION

Wir versuchen möglichst nachhaltig zu leben. Das wird einerseits konkret in Planung und Bau, andererseits in unserer Lebensweise. Als selbstorganisierte WEG (Wohnungseigentümergeinschaft) bemühen wir uns sozialen, integrativen, inklusiven, städtebaulichen und ökologischen Qualitätsschwerpunkten gerecht zu werden. Wo möglich, gibt es grünes an und im Haus. Statt Tiefgarage gibt es CarSharing-Plätze.

T
**ROSA
MELODIE**
BAUGEMEINSCHAFT

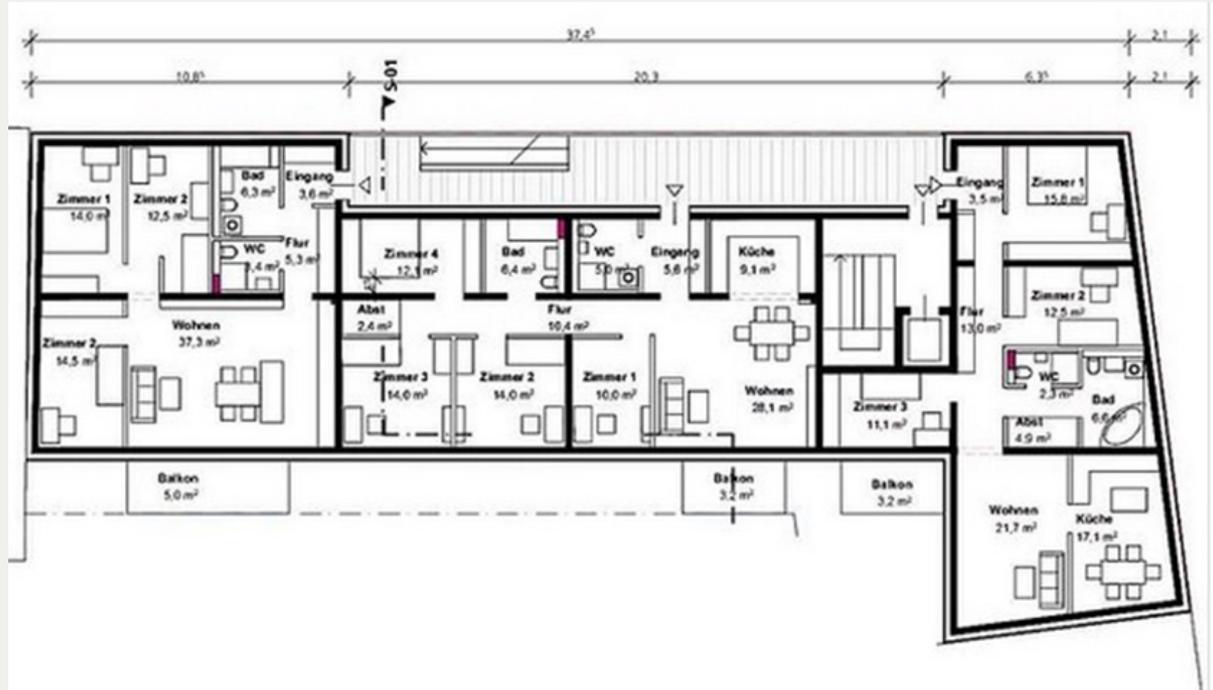
www.baulust-goerlitz.de



Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

**BAULUST
GÖRLITZ**

Variable Grundrisse, individuelle Ausstattung –
gemeinsame und individuelle Kosten - die WEG





Wohnprojekt Rosa Melodie GbR / WEG

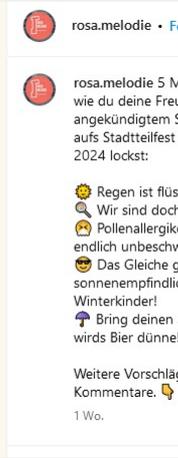
Aktive Nachbarschaft: im Projekt und im Quartier

**BAULUST
GÖRLITZ**

STADTTEILCAFÉ

Nächste Termine COMING SOON...

In den Pieschener Melodien halten sich Na
so wie Bürger:innen auf, die Erholung such
andere Mitbürger:innen fehlt besonders an
Bänken, ein Angebot zur Erholung, so wie a
Kuchen. Ebenso benötigen Gruppen von M
welchem sie sich treffen können, ohne zum
Dieses Angebot wollen wir mit dem Stadte
unterbreiten. Gleichzeitig möchten wir als



KLAVIER FÜR ALLE

Ab 2024:

Individueller Termin nach Absprache möglich. Melde dich gern über den unten stehenden Link über unser Kontaktformular an.

Ein Klavier zum Draufüben und Draufspielen für alle Interessierte. Wenn du zu Hause kein Platz für ein Klavier haben. Im Gemeinschaftsraum der Rosa Melodie steht ein Klavier, auf dem alle kostenlos spielen und üben können. Kinder und Erwachsene sind eingeladen, das Instrument zu benutzen und kennenzulernen. Wir wollen das Klavier kleinen und großen Menschen kostenlos zur Verfügung stellen, die im Stadtteil leben und Spaß an Musikern haben. Es darf ein bisschen herumgeklimpert werden.



Unseren Gemeinschaftsraum "GR9" stellen wir für gemeinnützige Initiativen, Vereine und Privatpersonen auf Anfrage zur Nutzung zur Verfügung. Über unser [Kontaktformular](#) können Sie uns erreichen und weitere Informationen erhalten.



1. BauLust – Haus Görlitz!

Sattigstraße

- 1 WE pro Geschoss
- Frei: 2 WE + EG / 1 Mieterin
- Keller, Boden, Garten
- Guter Zustand

**Haus sucht Gruppe!!
Bei Interesse bei BauLust-
Vermittler:in melden**

**BAULUST
GÖRLITZ**

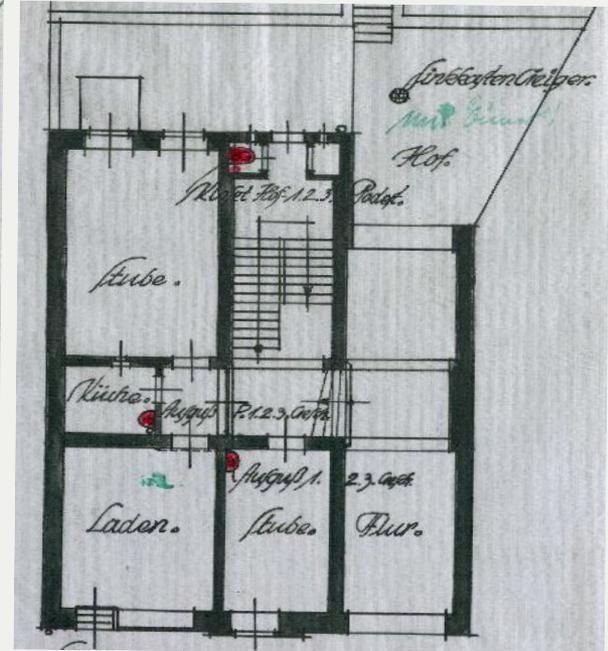
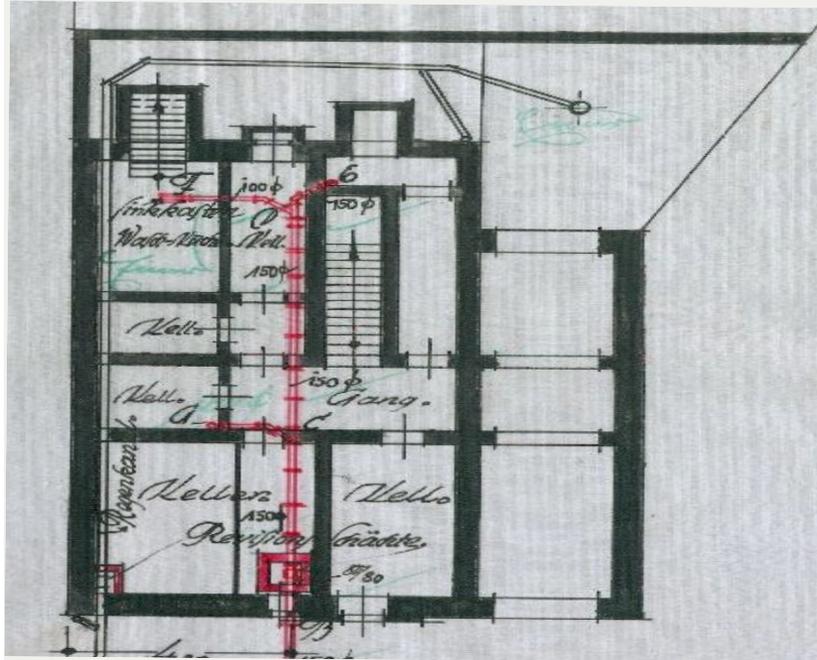
Haus sucht
Gruppe!!
Bei Interesse
bei BauLust-
Vermittler:in
melden



1. BauLust – Haus Görlitz!

Sattigstraße

**BAULUST
GÖRLITZ**





Nächste Schritte mit den Baulustberater*innen



- ➔ für den Newsletter eintragen
- ➔ Veranstaltungen wahrnehmen





Nächste Schritte mit den Baulustberater*innen



1. Workshop

Do., 27.6.24, 18-20 Uhr , Familienbüro Konsulstraße 48, EG

Workshop "vom ICH zum WIR" - Gemeinschaftsbildung auf dem Weg zum Wohnprojekt

Wie findet sich eine (Kern)Gruppe?

Input + Austausch zu Erwartungen an Gemeinschaft

Anmeldung unter info@baulust-goerlitz.de

Website

Workshop

Kontaktbüro

Stammtisch

Häuser

**BAULUST
GÖRLITZ**



Kontakt:

Marion Kempe



info@baulust-goerlitz.de

www.baulust-goerlitz.de



@baulust_goerlitz

Zukunftsfähige
Innenstädte und Zentren



**BAULUST
GÖRLITZ**

**Auftraggeberin:
Stadt Görlitz**



Die Initiative „Baulust.Görlitz“ wird finanziert aus Mitteln des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie der Stadt Görlitz.

Zukunftsfähige 
Innenstädte und Zentren