

Arbeitspapier zur Zusammenarbeit
zwischen
WOGENO München eG („WOGENO“)
und
Wohnen am Teilsrain n.e.V. in Wörthsee („Verein“)

Das genossenschaftliche Wohnprojekt in Wörthsee am Teilsrain wurde von den beteiligten Bürgern, der Gemeinde und dem Erbbaurechtsgeber unter der Prämisse, dass vorrangig der Wohnbedarf der örtlichen Wörthseer Bevölkerung zu decken ist, initiiert.

1. Bewerbung auf eine freie Wohnung (Wiederbelegung)

Die WOGENO-Mitgliedschaft eines volljährigen Haushaltsmitglieds ist Voraussetzung für alle Bewerbungen.

Für 10-20 Prozent der Wohnungen hat die Gemeinde Wörthsee das Vorschlagsrecht. Die WOGENO kann dem Vorschlag in begründeten Fällen ablehnen. Falls die Gemeinde keinen geeigneten Bewerber vorschlagen kann, wird die Wohnung mit Wörthseebezug(s.u.) in der WOGENO-Mitgliedschaft ausgeschrieben.

Für 60-70 Prozent der Wohnungen ist der Wörthseebezug (s.u.) Voraussetzung für die Bewerbung.

Wörthseebezug: wohnend, arbeitend, künftig arbeitend in Wörthsee
 oder
 ehemals in Wörthsee wohnend
 oder
 Ehrenamt (institutionell) in Wörthsee

Für 20 Prozent der Wohnungen gelten weder der Wörthseebezug noch das Belegrecht der Gemeinde als Bewerbungsvoraussetzungen.

2. Vergabe der freien Wohnungen (Wiederbelegung)

Der Wohnungsvergabeausschuss der WOGENO besteht aus den 4 Mitgliedern

- ein aus dem Projekt gewähltes Mitglied (bestimmt vom Wohnen am Teilsrain n.e.V.)
- ein Vorstandsmitglied (z.Z. Thomas Kremer)
- ein Aufsichtsratsmitglied (z.Z. Andreas Bohl)
- ein aus der Mitgliedschaft gewähltes Mitglied (z.Z. Hennes Denninger/Michaila Kühnemann)

Laut Beschluss der Mitgliederversammlung vom 20.10.1995 sind Kriterien für die Wohnungsvergabe:

- Akuter Wohnbedarf
- Dauer der Mitgliedschaft
- Zusammensetzung der Hausgemeinschaft

- Soziale Verwurzelung / Nähe zu Schule und Arbeitsplatz

Als Entscheidungshilfen für die Festlegung der Rangfolge sollen dem Vergabeausschuss folgende Anhaltspunkte dienen:

- Dauer des Wörthseebezugs
- Tätigkeit im sozialen Bereich
- Ehrenamt
- Aktives Engagement bei Wohnen in Teilsrain n.e.V.
- Ausgewogener Mix bei Generationen- Familien- und Sozialstruktur

Vor Abschluss des Nutzungsvertrags muss ein volljähriges Haushaltsmitglied Mitglied im Verein Wohnen in Teilsrain n.e.V. sein bzw. werden.

Vertragspartner im Nutzungsvertrag können nur WOGENO-Mitglieder sein. Alle volljährigen Haushaltsmitglieder sollen WOGENO-Mitglieder sein bzw. werden.

Sofern sich bei der Ausschreibung einer Wohnung bei denen der Wörthseebezug Bedingung ist, oder die Gemeinde das Belegrecht inne hat, kein Bewerber mit diesen Voraussetzungen findet, kann diese Wohnung ohne diese Voraussetzungen vergeben werden.

3. Vergabe der Wohnungen bei Erstbelegung

Die 60-70 Prozent der Wohnungen mit Wörthseebezug können durch den Verein Wohnen in Teilsrain n.e.V. belegt werden. Falls es von diesen Wohnungen 1 Jahr vor Bezug noch freie gibt, können diese durch die WOGENO ohne Wörthseebezug vergeben werden.

4. Wohnungsbedarfe nach Fertigstellung des Projekts innerhalb des Hauses

Gibt es Wohnungsbedarfe innerhalb des Hauses (z.B. Wechselwunsch von zu großer in kleinere Wohnung oder wegen Familienzuwachs nach größerer Wohnung) so kann dies über die Regeln der Wohnungstauschbörse der WOGENO erfolgen.

5. Prämissen zur Umsetzung des genossenschaftlichen Wohnprojektes

- Mitsprache des Vereins bei der Auswahl der Planer und Architekten.
- Berücksichtigung einer Holzbauweise im Rahmen des finanziell Möglichen.
- Die Planung des Wohnungs-Mixes (Größe und Anzahl der Wohnungen) soll auch die Ergebnisse der ISEK Studie (hier: demographische Entwicklung) des Büros Salm & Stegen berücksichtigen.
- Die Planungen der Wohnungen soll die Rückmeldungen der Erstinteressenten des neV möglichst berücksichtigen.
- Wohnungsgrößen, soweit rechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar, 10% über dem städtischen WOGENO Standard.
- Bedarfsgerecht Berücksichtigung eines üblicherweise erhöhten Bedarfs der „Landbewohner“ an Abstellflächen.
- Gemeinschaftsräume sollen möglichst oberirdisch gelegen sein, architektonisch der Quartiersnutzung angepasst.
- Mitsprache des Vereins bei Art der Nutzung der gemeinschaftlichen Flächen unter Berücksichtigung der Erfahrungen der WOGENO.
- Berücksichtigung eventueller Wünsche der Bewohner auf Erstellung einer Cluster-Wohnung für 4-6 Bewohner.
- Möglichst barrierefreie Baugestaltung.

- Mindestens KfW 55 Standard.
- Beitrag zur Energiewende (Teilautarkie, wo wirtschaftlich sinnvoll).
- Budget für die Bepflanzung von Teilen der Außenfläche in Selbstverwaltung.
- Beratung bei Farbe, Form, Struktur von öffentlichen Bereichen (z.B. Treppenhäuser etc.) z.B. durch Gestaltungsalternativen.
- Prüfung eines Modells für Zuzahlung (ohne späteren Erstattungsanspruch) und/oder Eigenleistung bei Innenausbau der zu nutzenden Wohnung. Die Vermietbarkeit darf hierdurch jedoch nicht eingeschränkt werden und eine Vereinbarung über den Zustand der Wohnung bei Rückgabe muss getroffen werden.

6. Rolle des Vereins (n.e.V. oder Nachfolgeorganisation)

- Selbstverwaltung von gemeinschaftlich genutzten Räumen.
- Management des Mobilitätsangebotes.
- Bindeglied zwischen Bewohnern, WOGENO, Gemeinde.
- Bindeglied zwischen den am Bau Beteiligten während der Planungs- und Bauphase.
- Rechtzeitige und regelmäßige Information durch WOGENO an den Verein über wesentliche Angelegenheiten des Wohnprojektes, um Meinungsbildung betreiben zu können und so auf einvernehmliche Lösungen hinwirken zu können.
- Einbringen von neuen Ideen, Trends und Weiterentwicklungen
- Organisation eines Projekts (studentische Übungsaufgabe) mit Prof. Kaufmann der TUM