

Habitat [habi'ta:t], das; bezeichnet in der Biologie den [...] Lebensraum, an dem eine Organismenart in einem der Stadien ihres Lebenskreislaufs zu Hause ist.
In der Anthropologie bezeichnet Habitat allgemein eine Wohnstätte wie ein Haus oder Zelt oder auch eine Siedlung des Menschen, als Wohnplatz, Ortschaft, Agglomeration oder landschaftstypische Wohnform.



Treffen Grenzbachareal-Interessierte
Freitag, 18.08.2023 und Freitag, 22.09.2023

Vorschlag Tagesordnung

1. Grundstück, Planung, Beschlusslage
2. Konzept
3. FAQ:
 - Kann ich mir das leisten?
 - Ist das was für mich?
 - Was kann ich beitragen?



GRUNDSTÜCK



PLANUNG



© Architekturbüro
Trachsler-Hoffmann

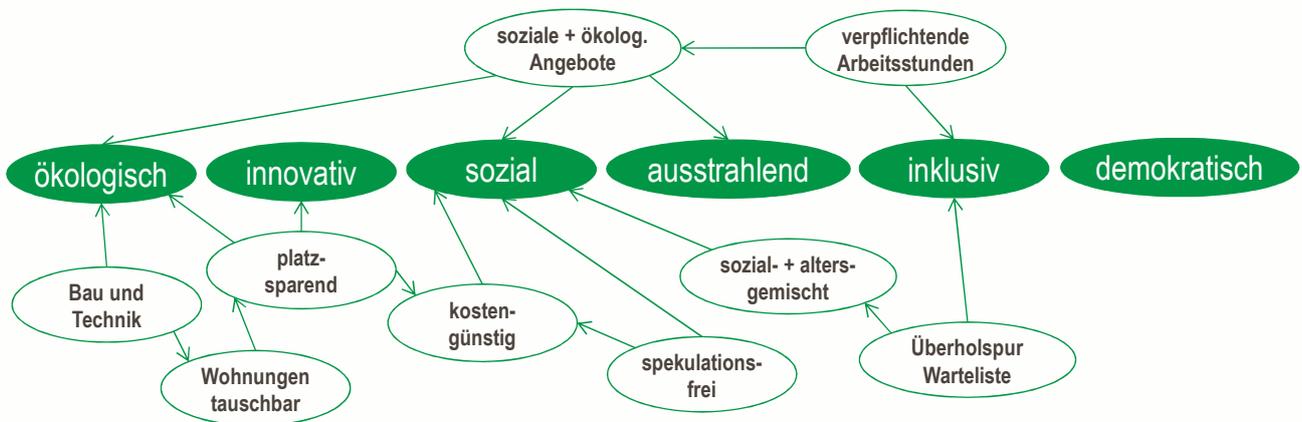


PLANUNG, BESCHLUSSLAGE

- ~ 18.07.23 GR-Beschluss Kauf Fl.St. 1002/4 für 4 Mio. EUR
- ~ Ankündigung: 2024 GR Auftrag Vergabeverfahren
- ~ Auftrag Vergabeverfahren 2024, interne Bauvoranfrage, Optionsphase 2025, Vergabe + Baubeginn 2026



KONZEPT



\\ KONZEPT

Planung, Bau, Technik

- ~ alle Wohnungen und Cluster im Raster für sozialen Wohnungsbau
- ~ Jokerzimmer
- ~ Laubengänge als Balkon und Begegnungszone
- ~ Vorgehängte PV-Fassade
- ~ Fassadenbegrünung
- ~ Agri-PV über Dachgarten
- ~ Holzbauweise
- ~ Upcycling Bestandsgebäude
- ~ Urinabtrennung?



Wenig beeinflussbar:

- ~ Planung Nahwärme Stadtwerke

Betrieb

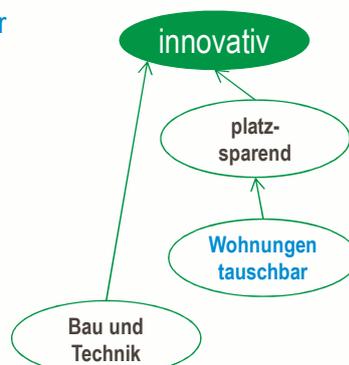
- ~ Organisierter Wohnungstausch
- ~ Angebote im Café-Nebenraum:
 - ~ Repair-Café zusammen mit Innovations-Werkstatt und Hacknology
 - ~ Kleidertausch-Tage
- ~ alle Sharing-Angebote für's Haus und für's Quartier (Organisation z.B. per Dorffunk-App, wenn Smart-City-Automaten bis dann nicht da)
- ~ Nachhaltigkeitsberichte ab Planungsbeginn



\\ KONZEPT

Planung, Bau, Technik

- ~ Auch Cluster teilweise als sozialer Wohnungsbau
- ~ Clusterzimmer flexibel zusammenlegbar
- ~ Badezuber als Wannenersatz
- ~ alle Wohnungen und Cluster im Raster für sozialen Wohnungsbau
- ~ Jokerzimmer
- ~ Laubengänge als Balkon und Begegnungszone
- ~ Agri-PV über Dachgarten
- ~ Urinabtrennung?



Betrieb

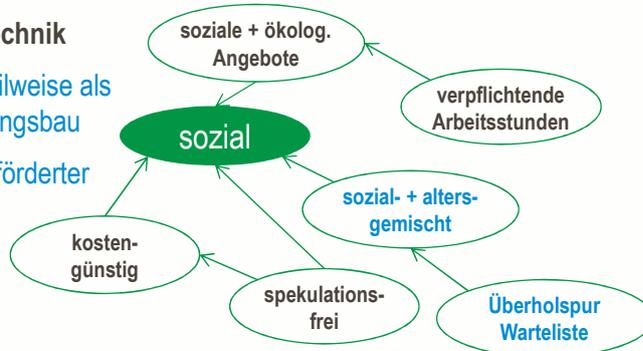
- ~ Finanzieller Anreiz, nicht mehr als Fläche sozial geförderter Wohnbau zu beanspruchen: höhere Quadratmetermiete wenn mehr: mehr m² → mehr €/m²
- ~ Sharing-Angebote per App für ganzes Quartier
- ~ Nachhaltigkeitsberichte ab Planungsbeginn



\\ KONZEPT

Planung, Bau, Technik

- ~ Auch Cluster teilweise als sozialer Wohnungsbau
- ~ Anteil sozial geförderter Wohnbau 30 % + X
- ~ Standardisierte Bauweise:
 - ~ Fertigteile
 - ~ durchgehende vertikale Raster
 - ~ keine individuelle Ausstattung



Mehr oder weniger beeinflussbar:

- ~ Entscheidungen Stadt zu Erbpacht, Grundstücksteilung, Abrisskosten
- ~ Zins Hypothekenkredit, Baukosten

Betrieb, Finanzierung

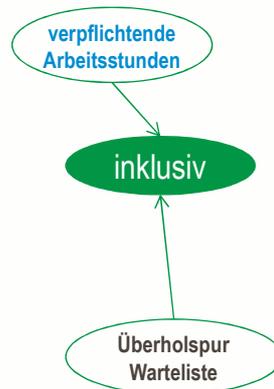
- ~ Überholspur Warteliste für Personen, die unterrepräsentiert sind, z.B. best. Alter. Auch mögl.: Frauen aus Frauenhäusern, Geflüchtete, Wartende auf städt. Liste für soz. Wohnraum
- ~ verpflichtende Arbeitsstunden
- ~ Mietshäusersyndikat
- ~ Sharing-Angebote
- ~ Nachbarschaftshilfe
- ~ ständige Werbung Direktkredite
- ~ mehr m² → mehr €/m²



\\ KONZEPT

Planung, Bau, Technik

- ~ Assistenz-WG für Personen mit Einschränkungen
- ~ alle anderen Bereiche mindestens barrierefrei, Gemeinschaftsflächen rollstuhlgerecht



Betrieb

- ~ Öffentliches Café als Inklusionsbetrieb, Vorbild Markthalle Reichenau
- ~ verpflichtende Arbeitsstunden können Unterstützung in der Assistenz-WG sein
- ~ Unterstützendes Umfeld für die Bewohner und Bewohnerinnen der Assistenz-WG



\\ KONZEPT



Betrieb

- ~ Öffentliches Café
- ~ Angegliederte Räume mit/ohne Catering für Dritte mietbar
- ~ Angebote im Café: Repair-Café, Kleidertausch-Tage, Anti-Einsamkeits-Café, Hausaufgaben-Betreuung + Mittagstisch
- ~ Sharing-Angebote offen für's Quartier (Dorffunk-App)
- ~ Gewerbe: Kunstschule, mietbare Praxis-/Therapie-/Büro-Räume
- ~ Keller: Selfstorage, Food Sharing, Solawi



\\ KONZEPT

demokratisch

Anspruch: Kein reines Mehrheitsprinzip, sondern maximale Gesamt-Zufriedenheit

- ~ Lösung: differenzierte Abstimmungsmöglichkeit bei wichtigen Fragen und Konsentverfahren, wenn nötig
 - ~ Abstimmung mit fünf Abstufungen
(stark pro = +2, pro = +1, egal = 0, contra = -1, stark contra = -2)
 - ~ So können Lösungen, die bei wenigen auf starke Ablehnung stoßen und bei der Mehrheit nur mäßige Zustimmung bekommen, verhindert werden.
- ~ Prinzip „Good enough for now“ – was sich nicht bewährt, wird geändert.
- ~ Wer da ist entscheidet.



\\ KANN ICH MIR DAS LEISTEN?

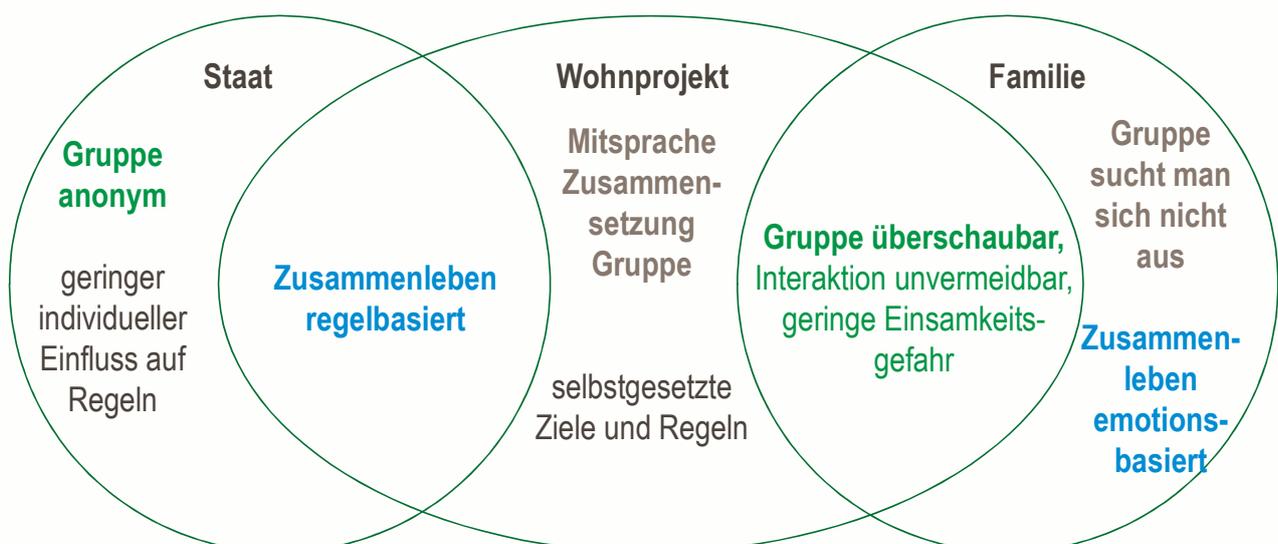
Wichtigste Einflussfaktoren auf Mietpreis:

- ~ Grundstückskosten, abhängig von
 - ~ (Grundstückswert)
 - ~ Grundstücksteilung
 - ~ Verkauf oder Erbpacht
 - ~ Erbpachtzins
 - ~ (Baukosten)
- ~ Finanzierungskosten, abhängig von
 - ~ Anteil Direktkredite
 - ~ (Konditionen Förderdarlehen)
 - ~ (Hypothekenzins)
- ~ Flächenbedarf pro Person, abhängig von Gestaltung Gemeinschaftsflächen

Wenn sich nach Klärung aller wichtigen Einflussfaktoren herausstellt, dass wir keinen akzeptablen Mietpreis erreichen, ziehen wir zurück.



\\ IST DAS WAS FÜR MICH?



\\ WAS KANN ICH BEITRAGEN?

Langfristig: verpflichtende Arbeitsstunden, z.B.

- ~ Direktkredite einwerben
- ~ PR
- ~ Belegung
- ~ Assistenz-WG-Hilfe
- ~ Repair-Café
- ~ Hausmeister*innen-Tätigkeiten
- ~ Verwaltung



\\ INTERESSIERT?

Dann bitte Mail an

info@habitat-g.de

