

Checkliste Projektprofil – für gemeinschaftliche Wohninitiativen



Eine Wohninitiative sollte auf dem Weg hin zu einem Wohnprojekt die folgenden Inhalte der Checkliste entwickeln, diskutieren und Schritt für Schritt festlegen. Das Projektprofil sollte kurz und übersichtlich sein, damit die Projektidee schnell und eindeutig erkennbar ist.

Zur Öffentlichkeitsarbeit sind die Punkte 1 bis 5 wichtig, denn sie enthalten die wesentlichen Informationen zur Gruppe und zu den Projektzielen.

Zur Suche nach Kooperationspartnern oder zur Bewerbung um Grundstücke z.B. aus dem Liegenschaftsfonds ist es darüber hinaus erforderlich, dass das Projektprofil verlässliche und detaillierte Aussagen über den Stand der bisherigen Entwicklung sowie die gewählte und / oder gewünschte Rechtsform und Aussagen zu den Finanzierungsabsichten enthält.

Von Vorteil ist es, wenn die Gruppe am Übergang von der Initiativphase zur Planungsphase über erste prüffähige Unterlagen verfügt, um mit potentiellen Kooperationspartnern (z.B. Investoren, Banken) qualifiziert diskutieren zu können.

Ziel des Projektprofils ist es aufzuzeigen, dass die Projektidee nicht von vagen „träumerischen“ Vorstellungen geleitet ist, sondern durchaus auf realisierbaren Grundlagen basiert. Es ist sinnvoll, früh mit dem Diskutieren und Festlegen des Projektprofils zu beginnen und entsprechend des Arbeitsfortschrittes fortzuschreiben. Wichtig ist ein solches Projektprofil außerdem, um den Gründungsgedanken des Projektes auch nach Bezug langfristig zu sichern und –sofern beabsichtigt – die Einbindung neuer Mitglieder zu erleichtern.

Personen und Projektziele

1. Kurzbeschreibung der Kerngruppe (Alter, Lebensform, Berufe, Benennung Gruppensprecher/innen / Kerngruppe / Lenkungsteam, Kompetenzen für Planung und Bauausführung in der Gruppe...)
2. Kurzbeschreibung der beteiligten Partner/innen (Namen und eventuelle Kompetenzen (Mitgliedschaft im Netzwerk Frankfurt oder im FGW e.V., Wohnprojektberater/in, Moderator/in, Baubetreuer/in, Fachberater/in für Recht und Finanzen, Kontakte, ...)
3. Projektcharakteristik im Wohnalltag, sozialer und gemeinschaftlicher Anspruch
was beabsichtigen wir (für uns selbst), z.B. Integration
was bieten wir (für andere Interessierte, für die Stadt / den Stadtteil, für potentielle Träger...)
4. Gemeinsame Vorstellungen zur Art der Selbstbestimmung und Selbstverwaltung im Projekt, ggf. bereits mit einer Beschreibung der gewünschten Rechtsform für die Wohnphase, Entscheidungsmodalitäten in der Gruppe (während der Initiativphase, der Planungsphase und der Bauphase, eventuell auch in der Wohnphase)
5. Ausschlusskriterien
wen oder was wollen wir nicht (Autofahrer im autofrei-wohnen-Projekt, baubiologische Entscheidungen der Gruppe, die bereits festgelegt sind, bestimmte Personenkreise...)
auch Ausschlusskriterien finanzieller Art (z.B. ausschließlich Eigentumswohnungen...)

Prozessablauf – bisher erreichte Ergebnisse und weitere Arbeitsschritte

6. Aktueller Stand der Kerngruppe
wie lange sind die Mitglieder schon zusammen, regelmäßige Treffen (Protokolle), gemeinsame Kasse, gemeinsame Rechtsform für die bisherigen Arbeitsphasen, Öffentlichkeitsarbeit bisher, verworfene Objekte, geplante Aktivitäten, bereits erreichte Erfolge (Akquisition von Projektpartnern, Unterstützerschreiben...)
7. Aktueller Zeitplan für die weitere Entwicklung: Grundstücksoptionen, Finanzierungsklärung, Planungsabschnitte, Rechtsformen, Zwischenziele (Zeitpunkt Bauantrag oder Baubeginn...)
8. Aktuelle Aktivitäten, neue Termine der Öffentlichkeitsarbeit, eventuell Warteliste an möglichen Interessierten,...)

Räumliche Kriterien

9. Projektgröße: Gewünschte Anzahl Wohneinheiten und Gesamtfläche (abgeschätzt, falls noch kein Vorentwurf oder Raumprogramm vorhanden)
10. Standortpräferenzen mit Begründung (falls noch kein Standort vorhanden) bzw. Standortbeschreibung: z.B. Lage im Stadtgebiet, barrierefreie Erreichbarkeit, verfügbare Infrastruktur
11. Gewünschter energetischer Standard (mögliche Fördermittel)
12. Gewünschte gemeinschaftliche Nutzungen im Innen- und Außenbereich (abgestuft von essentiell bis „wäre schön“)
13. Eventuelle andere Nutzungen oder besondere Wohnformen im Projekt (Betreutes Wohnen, Demenz-WG, studentische Wohngemeinschaften, temporäre Wohnformen...)
14. Veränderbarkeit, Verlässlichkeit: Wie sieht das Leben in 20 Jahren in unserem Projekt aus?
15. Falls bereits ein Grundstück anvisiert wurde und ein „Testentwurf“ oder Vorentwurf erstellt wurde:
Skizzen aus dem Vorentwurf, Beispielgrundrisse, besondere räumliche Qualitäten, Einbindung in den Stadtteil

Rechtsform / Finanzen

16. Kostenschätzung (Grundstück, Baukosten und Nebenkosten)
17. Vorklärung der gewünschten Rechtsform (Selbstbestimmt oder unter dem Dach eines Trägers, Mitbestimmung im Projekt, Absicherung der Mitglieder untereinander und nach außen, Eigentumsbildung, Mietsicherheit,...)
18. Maximal mögliche Baukosten / Mietkosten für die bestehenden Gruppenmitglieder (falls noch keine Kostenschätzung vorhanden ist...)
19. Aktuelle Finanzierungsüberlegungen oder konkretes Finanzierungskonzept (falls bereits vorhanden), welche Möglichkeiten der Finanzierung/Geldanlage bietet das Projekt
20. Eventuell mögliche oder gewünschte Kooperationspartner (Wohnungsunternehmen, Dienstleister o.ä.,...)

21. Falls die Kerngruppe weitere Partner für die Finanzierung des Projektes akquirieren möchte (z.B. Dienstleister, Sponsoren oder Stifter):
Anteil der gesicherten Finanzierung, Anteil der noch fehlenden Finanzierung (Bonität der Gruppenmitglieder muss geprüft und bestätigt sein),
22. Recherchierte, verfügbare Fördermittel und berechnete Fördermittelhöhe (Einkommensgrenzen der Empfänger, ggf. Zeitraum und Art der Antragstellung),
23. Beim Einstieg in die Planungsphase: Finanzierungskonzept für das Gesamtprojekt: Eigenkapital, Fördermittel, Rechtsform (bisherige Einlagen)

Falls vorhanden: Ergänzende, prüffähigen Unterlagen, die potenziellen Kooperationspartnern zur Verfügung gestellt werden können

- Satzung oder Vertrag der gewählten Rechtsform,
- Vorentwurf der Geschosse, Schnitte und Ansichten
- Erste grobe Baubeschreibung
- Kostenschätzung bzw. Kostenberechnung (Bau- und Nebenkosten)
- Mögliche Finanzierungsmodelle
- Ergebnisse der Bonitätsprüfung der Gruppenmitglieder durch einen unabhängigen Berater
- Regelungen für den Fall des Ausscheidens eines oder mehrerer Mitglieder im Projektalltag insbesondere, wenn gewerbliche Nutzungen integriert werden sollen (räumliche und finanzielle Absicherung).

Quelle: vgl. Checkliste Projektprofil. In: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2009: Strategiehandbuch Projektentwicklung für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Fraunhofer IRB Verlag, Stuttgart, S. 65-68, modifiziert durch Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Stand: 14.2.2013