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 Bevölkerung von Wörthsee zu decken ist, initiiert.

Soweit in der Folge vom Verein gesprochen wird handelt es sich um den Wohnen am Teilsrain n.e.V. bzw. dessen Nachfolgeorganisation.

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 Wörthsee-Bezug(s.u.) in der WOGENO-Mitgliedschaft ausgeschrieben.

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

Wörthsee-Bezug:

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

Für 20 Prozent der Wohnungen gelten weder der Wörthsee-Bezug 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 durch den Verein)
- 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 der WOGENO 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 Wörthsee-Bezugs
- Tätigkeit im sozialen Bereich
- Ehrenamt
- Aktives Engagement beim Verein
- Ausgewogener Mix bei Generationen- Familien- und Sozialstruktur

Vor Abschluss des Nutzungsvertrags muss ein volljähriges Haushaltsmitglied Mitglied im Verein 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 Wörthsee-Bezug 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 Wörthsee-Bezug können durch den Verein belegt werden. Falls es von diesen Wohnungen 1 Jahr vor Bezug noch freie gibt, können diese durch die WOGENO ohne Wörthsee-Bezug vergeben werden.

4. Wohungsbedarfe 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, d.h. es sind insbesondere auch Wohnungen für junge Familien vorzusehen.
- EOF Wohnungen sollen, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, in ein einer angemessenen Anzahl erstellt werden.
- Die Planungen der Wohnungen soll die Rückmeldungen der Erstinteressenten des Vereins möglichst berücksichtigen.

- Wohnungsgrößen, soweit rechtlich zulässig und wirtschaftlich vertretbar, 10% über dem städtischen WOGENO Standard.
- Bedarfsgerechte Berücksichtigung eines üblicherweise erhöhten Bedarfs der "Landbewohner" an Abstellflächen.
- Gemeinschaftsräume sollen möglichst oberirdisch gelegen sein, architektonisch der Quartiers nutzung 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 sowie Wünsche für z.B. separate Arbeitszimmer, Ateliers u.Ä. soweit finanzierbar...
- Möglichst barrierefreie Baugestaltung.
- Wünschenswert 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.
- Diskussion eines Solidarmodells zu einem gewissen Ausgleich der Miethöhen zwischen den Mitbewohnern.

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

- Selbstverwaltung von gemeinschaftlich genutzten Räumen.
- Management des Mobilitätsangebotes.
- Bindeglied zwischen Bewohnern, WOGENO, Gemeinde.
- Pindeglied zwischen den am Rau Reteiligten während der Planungs- und Bauphase.
- zu

•	Rechtzeitige und regelmäßige wesentliche Angelegenheiten können und so auf einvernehn Einbringen von neuen Ideen,	e Information durch WOGENO an den Verein über des Wohnprojektes, um Meinungsbildung betreibe mliche Lösungen hinwirken zu können. Trends und Weiterentwicklungen studentische Übungsaufgabe) mit Prof. Kaufmann o	n z
Wörthsee, den			
Wohnen am Te	eilsrain n.e.V.	WOGENO e.G.	
Zustimmend zu	r Kenntnis genommen:		
Gemeinde Wör	thsee		