Infos zur Bewerbung



Wohnen-Arbeiten-Leben an der Werkstraße



Neues genossenschaftliches Wohnen in Münster



Unsere Idee vom Wohnen

Haushaltsmitglieder pro Wohnung Verringerung unseres individuellen Flächenbedarfs Wenn sich die Zahl der Bewohner:innen verändert, etwa wenn Kinder ausziehen Wir begrenzen die durchschnittliche Wohn- und Geoder Paare sich trennen, schreibt die Gemeinschaftsfläche auf 33 m² pro Person. Mit der in nossenschaftssatzung den Umzug in eine der Satzung festgelegten Mindestbelegung anhand "passende" Wohnung vor, sobald diese der Formel "Anzahl an Zimmern minus eins = Anzahl verfügbar ist. Daher bewohnt niemand an Personen, die in der Wohnung wohnen", sorgen ungenutzten Wohnraum, während andewir dafür, dass kostbarer, weil durch den Verbrauch re dringend danach suchen. Bei eurer von natürlichen Ressourcen erstellter Wohnraum Wohnungsplanung solltet auch ihr mögoptimal genutzt wird. liche Veränderungen dringend berücksichtigen bzw. euren Wohnraumbedarf vorausschauend anmelden. Soziale und altersbezogene Durchmischung Solidarisches Wohnprojekt Die Generalversammlung hat im Jahr Unser Solidarfonds-Konzept folgt dem Subsidari-2018 die "Grundsätze für die Vergatätsprinzip, bei dem alle Mitglieder in Eigenverantbe von Wohnungen" beschlossen, wortung einen sozialen Ausgleich zwischen finanzium eine Vielfalt der Bewohner:inell besser gestellten und einkommensarmen Mitnenschaft zu gewährleisten. Die Begliedern schaffen, z.B. durch den Erwerb von sogelegungskommission, ein Organ der nannten Solidarischen Geschäftsanteilen oder Genossenschaft, sichert deren Umdurch regelmäßige Abgaben in den Fonds und Entsetzung ab und berät den Vorstand wicklung einer Sharing-Kultur. bei der Wohnungsvergabe. Mobilität neu denken Verzicht auf das eigene Auto Wir fördern klug die Nutzung gemeinschaftlicher Das Wohnprojekt ist autoarm. Unser Mo-Fortbewegungsmittel (Car-Sharing, geteilte Lasbilitätskonzept sieht 16 private Stellplätten- und Leihräder). Unsere großzügige Velohalle ze vor und 9 für unser Car-Sharing. Wer hat einen exponierten Ort, weitere Velo-Räume bei uns wohnt verpflichtet sich, einen sind dezentral eingerichtet, damit ist die Organi-Stellplatz nachzuweisen oder auf ein sation des Alltags mit dem Fahrrad vereinfacht. persönliches Auto zu verzichten.

Um unserem Anspruch nach sozialem und ökologisch nachhaltigem Wohnen gerecht zu werden, haben wir Maßnahmen erarbeitet, durch die sich der Weiler von anderen Wohnbauvorhaben unterscheidet.

Die Wohnungen im W1OXF

Das Wohnungsangebot in Weiler 1 spiegelt unsere Vorstellungen des sozialen und nachhaltigen Lebens wider. Die Wohnungen verfügen über gemeinsame Standards.

WBS-fähig: Fast alle Wohnungen im W1OXF entsprechen den Anforderungen der Wohnraumförderung NRW. Allerdings fallen die Atelierwohnungen aufgrund ihrer besonders offenen Struktur leider aus der Förderung raus. Sie sind daher nicht WBS-fähig.

Externalisierung von Räumen: Unsere vielfältigen Gemeinschaftsräume vergrößern die Wohnungen. Zudem können wir bedarfsgerecht Arbeitsräume oder Coworking Space dazu mieten und zeitlich befristet Wohnjoker und Gästezimmer buchen. So sorgen wir dafür, dass Wohnraum im Weiler möglichst sparsam und intensiv genutzt wird.

Laubengang: Alle Wohnungen werden durch Laubengänge erschlossen. In Riegel und Winkel sind sie zugleich "Balkon" der Bewohner:innen. Die Küchen orientieren sich zum Laubengang und öffnen sich so zur Nachbarschaft.

Waschsalon: Mit unserem Waschsalon sparen wir nicht nur Wohnfläche ein, die Gemeinschaftswaschmaschinen sind zudem auf dem neuesten Stand. Unser Salon im Punkt ist vor allem auch ein Begegnungs- und Kommunikationsort.

Barrierefrei: Bis auf die Atelierwohnungen sind alle Wohnungen im Weiler inklusiv und barrierearm konzipiert.

Dasselbe gilt für die Gemeinschaftsräume, sie sind ebenerdig oder über die Laubengänge und Aufzüge barrierefrei erreichbar. Wer eine rollstuhlgerechte Wohnung benötigt, sollte dies in der Bewerbung angeben.

Grundaustattung und Standards

Alle Wohnungen verfügen über eine gleichwertige Grundausstattung und einen identischen Ausstattungsstandard.

In Planung ist, alle Wohnungen mit **Küchen** auszustatten. Diese können in großer Stückzahl sehr viel kostengünstiger und mit höherer Qualität bestellt werden, als wenn sich jeder Einzelhaushalt um den Einbau einer eigenen Küche kümmern muss. Zudem ist ein Wohnungstausch einfacher zu organisieren, wenn dabei die Küche nicht mitgenommen werden muss.

Durch die Einrichtung von **Einbauschränken** werden die Flächen optimiert. **Stauräume** befinden sich je nach Wohnungsgrundriss entweder in der Wohnung oder im Keller.

Alle Wohnungen haben voraussichtlich **Parkettböden** aus geöltem Eichenholz.

Die **Badezimmer** sind im normalen Standard ausgestattet, die Sanitärausstattung ist einfach und gebrauchstauglich. Badewannen sind nur im Wellness-Bereich vorgesehen. Die 4,5- und 5,5-Zimmer-Wohnungen haben neben einem Bad noch ein separates WC.



Konzeption aus dem Wettbewerbsbeitrag 2020

2

Atelier- und Ausbauwohnungen

Das Gelände an der Werkstraße ist in östlicher Richtung leicht abschüssig und schafft damit im Erdgeschoss des Riegels – nach hinten verlaufend – drei unterschiedliche Raumhöhen: Der "vordere" Bereich, beim "Kiez-Treff", hat eine Höhe von knapp 4 Meter, in der Mitte sind es 4,49 und an seinem östlichen Ende betragt die Höhe 5 Meter.

Die hochragenden Räume im EG lassen Visionen von kleinem Gewerbe an der Werkstraße, von Kunsthandwerk oder einem anderen Geschäftsbetrieb wach werden. Auch kreatives Arbeiten und Leben ist hier gut vorstellbar. Und natürlich kann man hier auch ausgezeichnet wohnen. Die Werkstraße wird ein lebendiger Ort sein.

DIE ATELIERWOHNUNGEN SIND FERTIG GEBAUT.

Mit ihren 5 Meter hohen Räumen verfügen die Atelierwohnungen bereits beim Erstbezug über ein zweites Geschoss, in der Art von Maisonette-Wohnungen. Die zweite Etage befindet sich in der Wohnungsmitte, oberhalb von Badezimmer und Abstellbereich. Die Empore wird über eine innenliegende Treppe vom Wohn-Schlafraum aus erreicht.

Die Atelierwohnungen sind insgesamt offen angelegt. Der zur Werkstraße hin gerichtete Wohn-Küchenbereich verbindet sich nach innen mit dem hinteren Raum. Die zusätzliche zweite Ebene schafft einen weiteren Rückzugsort. Eine Kombination der Empore mit dem nach Süden hin ausgerichteten Zimmer ist denkbar.

In der Atelierwohnung sind Variationen von Wohnen und Arbeiten besonders gut möglich. Bei der Gestaltung der einzelnen Bereiche ist Kreativität gefragt:

Was kann ich hier anbieten? Welches kleine Gewerbe passt? Wen könnte ich versorgen? Was kann ich verkaufen? Wer kommt vorbei? Was gibt es hier zu erledigen.

Die nutzungsbezogenen Anteile der hohen Räume des Ateliers sind sind aufgrund der höheren Baukosten höher als bei normalen Wohnungen. Auch wird der zusätzlich entstandene Raum im oberen Bereich der Atelierwohnungen bei der Berechnung der monatlichen "Miete" hinzugerechnet.

Aufgrund ihrer offenen Raumstruktur können Atelierwohnungen nicht mit Wohnberechtigungsschein (WBS) bezogen werden.

DIE AUSBAUWOHNUNGEN BAUST DU SELBST AUS.

Sie verfügen über eine Höhe von 4,49 Meter. Das Badezimmer hat in ca. 2,30 Meter Höhe eine Decke. Daher lässt sich problemlos eine zweite Ebene einrichten, – sei es durch eine Empore oder ein Podest. So entsteht ein weiterer Aufenthaltsbereich..

Ausbauwohnungen haben zwei Räume, die durch eine Flügeltüre verbunden sind. Die Küche befindet sich im lebendigen Bereich, zur Werkstraße hin. Der hintere, ruhigere Raum ist klar abgetrennt. Damit kann je nach Wunsch und Kreativität eine eigene Aufteilung der Wohn- und Arbeitsbereiche vorgenommen werden.

Beim Erstbezug haben die Ausbauwohnungen nur eine Ebene und können individuell verändert werden. In der Weiler-Holzwerkstatt kann die Zwischenetage gebaut und gestaltet werden. Die Erstellung einer "Anleitung" für verschiedene Ausbaumöglichkeiten ist vorgesehen. Den Ausbau der Wohnungen finanzieren die Bewohnerinnen und Bewohner selbst.

Durch die räumliche Trennung der Wohnräume sind Ausbauwohnungen förderfähig und können daher mit einem WBS bezogen werden.

Aufgrund der höheren Baukosten sind die nutzungsbezogenen Anteile höher als bei Wohnungen mit "normaler" Raumhöhe. Die Nutzungsentgelte pro qm werden aber den einheitlichen Satz aller Wohnungen haben.

Was geht an der Werkstraße?

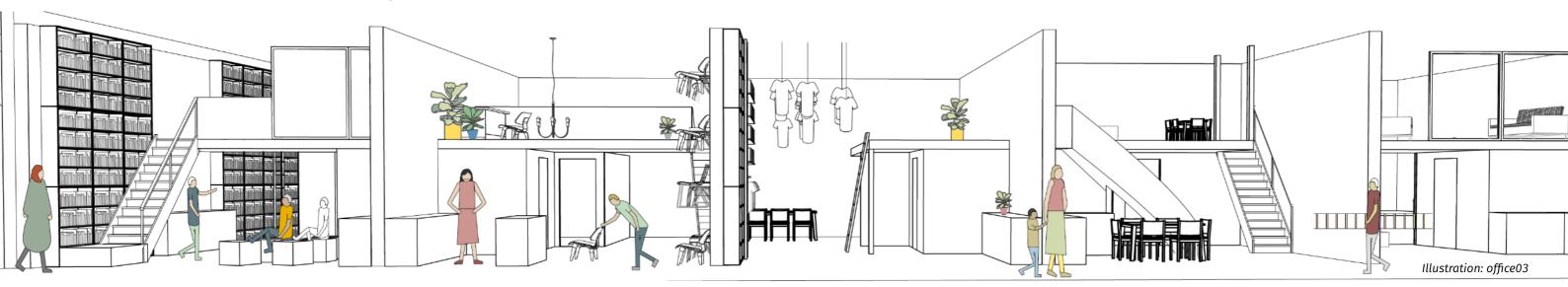
- eine kleine Manufaktur
- ein Lädchen für Besonderes
- Galeriebetrieb und Vernisagen
- Kunstgewerbe und -klassen
- eine kleine Bühne
- Musikunterricht
- beratende und freiberufliche Tätigkeiten
- einfach nur wohnen
- ...

Nach der Baunutzungsordnung für das Oxford-Quartier sind auf unserem Grundstück sind "nichtstörende" Handwerks- und Gewerbebetriebe in einem Wohngebiet zwar genehmigungspflichtig, aber zulässig.

Wichtig zu wissen:

Atelier- und Ausbauwohnungen können auch dann angemietet werden, wenn diese nicht als Wohnraum genutzt werden sollen.

Voraussetzung ist, dass der Mieter / die Mieterin den Hauptwohnsitz im W1 OXF hat.



4

Finanzielles

Nutzungsbezogene **Anteile**

Jedes Mitglied muss sich mit genossenschaftlichen Geschäftsanteilen finanziell am Bauvorhaben beteiligen. Ein wesentlicher Teil dieses Beitrags ist bereits während der Planungsphase als freiwillige Geschäftsanteile fällig. Zum Baubeginn Anfang des 2. Quartals 2023 müssen dann alle erforderlichen Anteile vollständig eingezahlt sein. Diese Anteile werden vor dem Einzug dann in nut**zungsbezogene** Anteile umgewandelt.

Zum jetzigen Zeitpunkt sind noch keine verbindlichen Aussagen über die Höhe der insgesamt zu leistenden Anteile möglich. Unsere Planer haben auf Basis der vorliegenden Planung der Leistungsphase 3 aber eine annähernde Kostenberechnung erstellt. Diese ist noch nicht ganz präzise. Bitte betrachtet die Zahlenangaben daher als vorläufig. Hinzu kommt, dass aufgrund von Baupreissteigerungen sowie der derzeit steigenden Zinsen für Kredite noch Unsicherheitsfaktoren bestehen. Es ist daher damit zu rechnen, dass sich die Anzahl der erforderlichen Geschäftsanteile bei einer weiteren Konkretisierung des Bauvorhabens noch einmal erhöhen wird.

Die erforderlichen Anteile für die Atelier- und Ausbauwohnungen im Riegel sind aufgrund der Raumhöhe höher als bei Wohnungen mit "normaler" Raumhöhe. Atelierwohnungen sind Aufgrund ihrer offenen Struktur zudem nicht förderfähig.

Nutzungsbezogene Anteile

	WBS A	frei finanziert
Atelierwohnungen 57 qm	-	113.400 €
Atelierwohnungen 79,4 qm	-	153.200 €
Ausbauwohnung 44,6 qm	51.000 €	86.800 €
Ausbauwohnung 61,3 qm	69.800 €	118.900 €

Förderkredit für Genossenschaftsanteile

Nutzungsbezogene Anteile können auch über einen KfW-Förderkredit (Programm 134) über die GLS-Bank oder eine andere Bank finanziert werden.

Mehr dazu findet ihr im Forum unter Facts and Files und bei der KfW-Förderbank: https://www.kfw.de/s/deiDrFH

Illustrationen: Lilli L'Arronge

Nutzungsentgelt -"Miete"

Als Genossenschaftsmitglieder sind wir Eigentümer:innen – deshalb mieten wir nichts, sondern nutzen etwas, für das wir ein Entgelt entrichten, das "monatliche Nutzungsentgelt". Diese Zahlung dient der Kosten- und Rücklagensicherung der Wohnungsgenossenschaft. Genossenschaftlicher Wohnraum ist somit der Spekulation entzogen. Auch unsere "Mieten" werden langfristig auf einem stabilen Niveau bleiben.

Eine verbindliche Festlegung der zukünftigen Nutzungsentgelte ist aus den bereits genannten Gründen zum aktuellen Zeitpunkt nicht möglich.

Beim geförderten Wohnungsbau orientieren wir uns an den zum Einzug 2025 geltenden gesetzlichen Obergrenzen. Für frei finanzierte Wohnungen bemisst sich die Miete an den finanziellen Erfordernissen zum Bau des Projektes.

Nutzungsentgelt pro qm

Geförderter Wohnraum WBS A	7,80 Euro	
Geförderter Wohnraum WBS B	8,60 Euro	
Frei finanzierter Wohnraum	mindestens 15 Euro	

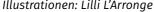
Mitgliederdarlehen und Solidaritätsanteile

Das Finanzierungsmodells vom Grünen Weiler baut auch auf die Bereitstellung von Mitgliederdarlehen. Mit diesen Geldern möchten wir einerseits unser Eigenkapital erhöhen und andererseits auch die Tatsache auffangen, dass nicht alle Mitglieder gleich viel Geld zur Verfügung haben.

Die Laufzeit der Darlehen beträgt mindestens 10 Jahre, sie werden mit 0,75 Prozent pro Jahr verzinst. Längere oder unbefristete Laufzeiten sind herzlich willkommen. Die Summe der Darlehen ist auf 25.000 Euro pro Mitglied begrenzt.

Ein weiterer Bestandteil unseres solidarischen Finanzierungsmodells sind die sogenannten Solidaritätsanteile. Das heißt, Mitglieder übernehmen für konkrete andere Mitglieder nutzungsbezogene Anteile oder auch einfach "Solidaritätsanteile" für den Solidarfonds. Die Anteile bleiben im Besitz der Geber:innen. Sie können erst gekündigt werden, wenn das gebende Mitglied seine Mitgliedschaft in der Genossenschaft beendet.

Je höher die Summe der eingebrachten Gelder ist, desto mehr können wir von unseren Träumen in die Realität umsetzen. Meldet euch, wenn ihr euch finanziell einbringen wollt.



Bewerben und Beitragen

Interessensbekundung

Um euch für das Wohnen im Weiler1 Oxford zu bewerben, müsst ihr Mitglied der Grüner Weiler eG sein. Sobald wir eine Vergaberunde beginnen, erhaltet ihr per E-Mail einen Link und gelangt damit auf das digitale Bewerbungsformular.

Die Bewerbung bezieht sich auf den gesamten zukünftigen Haushalt.

Mit dem Ausfüllen des Bewerbungsbogens bekundet ihr euer **Interesse im Frühjahr 2025** in den Weiler 1 einzuziehen. Ihr könnt angeben, auf welche

Wohnung ihr euch bewerbt und ihr erklärt euch auch dazu bereit, die für die

Finanzierung des Projektes erforderlichen freiwilligen Geschäftsanteile einzubringen.

Im zweiten Teil des Bewerbungsbogens, dem Individualbogen, könnt ihr eure persönliche Situation darstellen. Alle Fragen beziehen sich auf die Belegungskriterien, die 2018 in der Generalversammlung beschlossen wurden, um die erwünschte Vielfalt im Wohnprojekt zu erreichen. Die Belegungskommission wird diese Angaben auswerten.

Euer Nutzungskonzept für eure Atelier- oder Ausbauwohnung sendet ihr zudem bitte direkt an die belegungskommission@gruener-weiler.de

Auswahl

Die Auswahl der Bewerber:innen auf die Wohnungen koordiniert die **Belegungskommission**. Die Bewerbung erfolgt über unser Online-Bewerbungs-Verfahren und wird anschließend von der Belegungskommission ausgewertet. Die Vergabe richtigt sich nach den Belegungskriterien.

Die Auswahl findet nach Abschluss der Umfragerunde statt. Die Entscheidung über die Vergabe aller Wohnungen erfolgt durch den Vorstand nach der Empfehlung durch den Belegungskommission. Wir bitten um Verständnis, wenn wir die ein oder andere Bewerbung zunächst in unseren Wartepool legen müssen.

Reservierungsvereinbarung

Sobald die Belegungskommission eine Empfehlung für eure Bewerbung ausgesprochen hat, erhaltet ihr vom Vorstand eine sogenannte Reservierungsvereinbarung.

Als zukünftige Bewohner:innen geht ihr in dieser Vereinbarung die Verpflichtung ein, euch an der **Finanzierung der weiteren Planung** in Form von freiwilligen Geschäftsanteilen zu beteiligen. Auf eure Finanzierungszusage verlässt sich die Genossenschaft.

Die Reservierung wird gültig, nachdem ihr fristgerecht euren zugesagten Betrag eingezahlt habt. Die freiwilligen Anteile sind eine Anzahlung auf künftige nutzungsbezogenen Anteile.

Geschäftsanteile

Die Genossenschaft muss laut Finanzierungsplan bis zur Beauftragung eines Bauunternehmens Anfang 2023 **etwa 3,5 Mio. Euro** für Planungsleistungen aufbringen.

Die Aufgabe aller Genossenschaftsmitglieder ist es nun, die Finanzierung dieser Summe durch freiwillige Geschäftsanteile **gemeinsam zu stemmen**. Diese werden später zu nutzungsbezogenen Geschäftsanteilen.

Unsere Vorgehensweise hat sich im Laufe der vergangenen Monate immer mehr den finanziellen Notwendigkeiten angepasst: wer jetzt eine Wohnung reserviert, hat eine geringere Vorlaufzeit, diese Summe einzuzahlen. Jeder Haushalt muss sich mit einem **Anteil von etwa 40** % der später erforderlichen Geschäftsanteile einbringen. Die Einzahlung dieser Geschäftsanteile sollte idealerweise bis zum **31. Januar 2023** erfolgen. Ausnahmen können mit dem Vorstand vereinbart werden.

Für die Einzahlung der **restlichen 60 %** ist ein Zeitraum bis **Mitte März 2023** geplant.

Beachtet, dass die Anzahlung nicht über einen KfW-Kredit finanziert werden kann. Die Antragstellung für diesen Kredit ist voraussichtlich erst ab Mitte Januar 2023 möglich. Eine Kreditzusage erfolgt einige Wochen später.

Sobald die Geschäftsanteile von den Genossenschaftsmitgliedern vollständig übernommen wurden, beginnt die Bank mit der Auszahlung der Kredite. Da wir die Fristen gegenüber den Planungsbüros einhalten müssen, ist die Genossenschaft auf verbindliche Einzahlungen durch die Mitglieder dringend angewiesen.

Gut zu wissen

Wie ihr wisst, stellt die Zahlung der freiwilligen Geschäftsanteile für die Mitglieder zu diesem Zeitpunkt **Risikokapital** dar. Bei Scheitern des Bauvorhabens kann es teilweise oder vollständig verloren sein.

Durch das Engagement des Projektsteuerungsbüros Diederichs sowie des Genossenschaftsberaters Wolfgang Kiehle - nicht zuletzt auch durch die Beauftragung eines Generalunternehmens - haben wir zumindest weitestgehende Vorkehrungen getroffen, W1OXF erfolgreich umzusetzen.

Und wir glauben auch an euch, dass ihr tatkräftig diesen Weg mitgeht.



 \mathbf{s}

Wichtiges in Kürze

Gültigkeit der Angaben im Bewerbungsbogen Eure Aussagen in der Bewerbung beziehen sich teilweise auf Bedingungen, die erst zum Zeitpunkt des Einzugs relevant sind. Wenn sich eure persönliche Situation in den kommenden Jahren evtl. ändert (Familienzuwachs, Trennung, WBS ...) und sich damit möglicherweise auch euer Wohnungsbedarf ändert, versuchen wir dies soweit wie möglich zu berücksichtigen.

Wir planen zunächst einmal mit **euren aktuellen Angaben**. Sagt uns Bescheid, wenn sie etwas Grundlegendes bei euch verändert.

Wohnberechtigungsschein

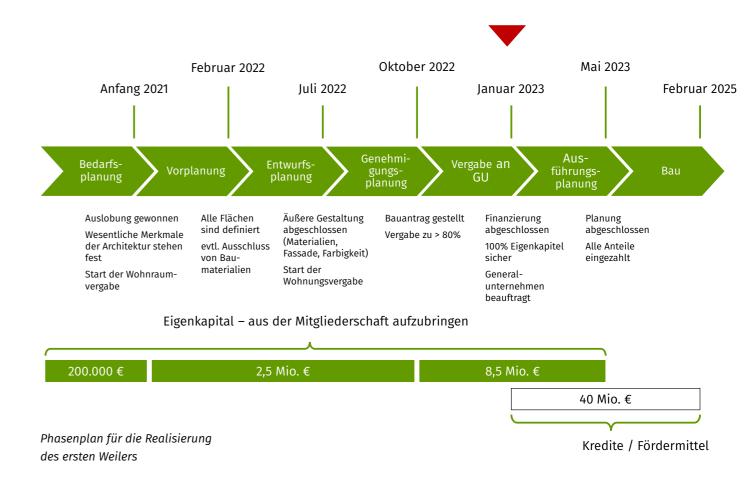
Verwaltungstechnisch gilt: Der Wohnberechtigungsschein (WBS) darf zum Zeitpunkt des Einzugs in den Weiler **maximal ein Jahr alt** sein. Das bedeutet, dass eure Angaben im Bewerbungsbogen eine perspektivische Aussage sein wird – also ob ihr voraussichtlich beim Einzug einen WBS vorweisen könnt.

Wichtig: wer sich auf eine geförderte Wohnung bewirbt, muss zum Einzug einen gültigen und zur Wohnung passenden Wohnberechtigungsschein nachweisen. Ohne diesen ist ein Einzug leider nicht möglich.

Informationen über die Voraussetzungen und Einkommensgrenzen findet ihr auf der Website der Stadt Münster.



Atelierwohnung, Illustration: Luisa Matz



Baufinanzierung

Die Genossenschaft muss etwa ein Viertel der Gesamtsumme des Bauvolumens aus Eigenkapital bereitstellen, um die Kredite von der GLS-Bank sowie die Wohnbauförderung der NRW-Bank zu erhalten.

Das heißt, alle zukünftigen Bewohner:innen tragen mit ihren Geschäftsanteilen dazu bei, die **ca. 11.000.000 Euro** zusammenbringen.

Die Höhe der von den Haushalten jeweils zu bezahlenden Summe bemisst sich aus der Quadratmeterzahl der Wohnung. Die Anteile werden bereits seit **Mitte 2022** in unterschiedlichen Phasen von allen Mitgliedern eingezahlt. Sobald im Januar 2023 die Baukosten feststehen, wird die Höhe der Geschäftsanteile fixiert. **Bis voraussichtlich März 2023** sind dann alle Anteile fällig. Erst wenn wir unseren Eigenanteil ausgegeben haben, beginnt die Bank mit der Auszahlung der Kredite.

Die Antragstellung für **KfW-Kredite** startet Anfang 2023. Eine Rückmeldung der Bank, wie hoch die Kreditbewilligung ist, erfolgt einige Wochen später. Im Forum stellen wir unter "Facts and Files" weitergehende Informationen zur Verfügung. Sofern erforderlich unterstützen wir alle Interessierten bei der Antragstellung.

10 11

₩ir wollen mit unseren Projekt ein Beispie (
dafür entwickeln, daß ein verantwortlicher
Umgang mit Ressourcen neue Möglichkeiten
eines genußvollen und kreativen Lebens
eröffnet.

Grüner Weiler Visions-Workshop, April 2015

https://soundcloud.com/ gruener-weiler/gruwi-blues-no1 Wohnen im Weiler - der Gruwi-Blues

Grüner Weiler eG