



Hallo Nachbar e.V.

Umnutzung einer Kirche Dortmund

Sabine Matzke,
WohnBund-Beratung NRW GmbH
Humboldtstr. 42, 44787 Bochum
sabine.matzke@wbb-nrw.de
www.wbb-nrw.de



Kirche und Gemeindeleben im Quartier

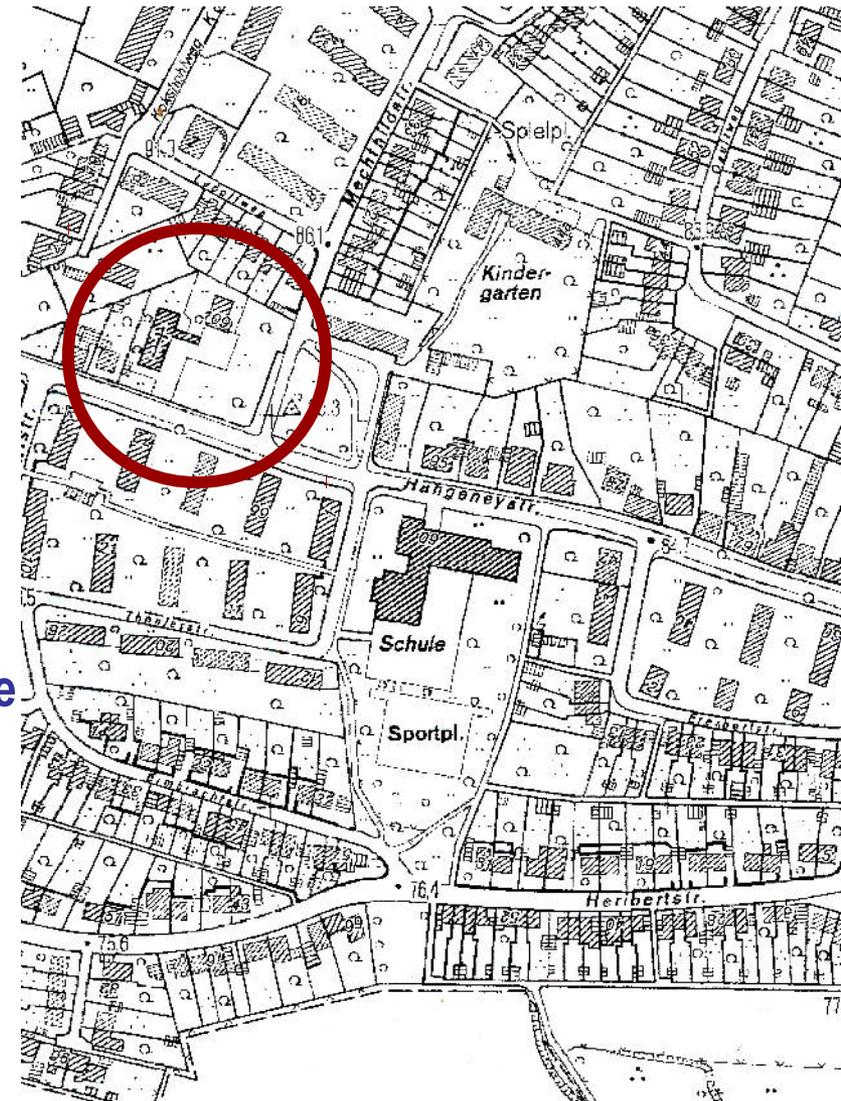
- Kirche privater Ort der Gemeinde und öffentlicher Raum der Gesellschaft
- Ort für wichtige biographische Ereignisse wie Erstkommunion, Konfirmation, Eheschließung
- Ort für Kommunikation, positiv besetzter Treffpunkt
- Verlust eines wichtigen Identifikationspunktes weil Reduzierung der Gebäudebestände der Kirche sowie Pfarrheim, Gemeindehaus oder Kindergarten durch Verkauf, Umnutzung, Abriss



Kirche und Gemeindeleben im Quartier

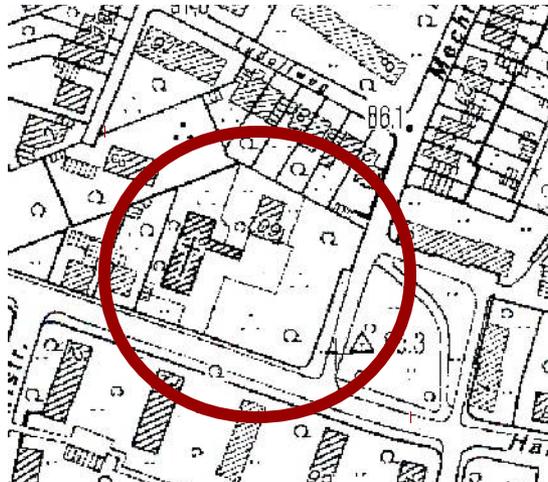
Angebote für Alt und Jung

- **wöchentlicher Gottesdienst**
- **christliche Feste, Amtshandlungen**
- **Unterricht**
- **Kirchenchor, Singkreis, Posaunenchor**
- **Mütter, Männer-, Seniorenkreis, Frauenhilfe**
- **Gesprächskreis**
- **Bibelkreis oder theologischer Arbeitskreis**
- **Mitarbeiterkreise, Besuchsdienst**
- **Offene Veranstaltungen, Seminare**



Kirchenverkauf der Evang. Kirchengemeinde Kirchlinde-Rahm

- Umnutzung des 900 qm großen Gemeindehauses aus den 70er Jahren
- Neubau auf dem 4000 qm großen Grabeland von ca. 50 öffentlich geförderten, unterschiedlich großen Wohnungen
- Erhalt und Integration des Pfarrhauses



Ausgangspunkte

Projektbeginn

- Interesse **Bauherrengemeinschaft**
Bötefür-Klejnöt-Nitschke
- Verhandlung mit der **Evang. Kirchengemeinde**
Kirchlinde Rahm
- Verhandlung Wohnraumförderung mit der
Stadt Dortmund
- Planung und Konzeption

Ergebnisse Anfang 2007

- Abschluss Grundstückvertrag Erbpacht
- Planung der Neubauwohnungen und Wohnungen im ehemaligen Gemeindehaus
- Förderbescheid und Baugenehmigung



Zielsetzungen

- Aufbau einer Hausgemeinschaft für ältere Menschen und junge Familien
- Service- und Dienstleistungsangebote
- Integration einer betreuten Wohngruppe (Pflegeplätze oder Gruppenwohnung),
- Berücksichtigung der konkreten Wohnungsnachfrage im Stadtteil
- Unterstützung einer Nachbarschaftsbildung
- Aufbau einer Versorgungssicherheit für die älteren Menschen
- Integration im Quartier



Beteiligungsprozess

- Flyer und Fragebogen für Interessierte
Verteilung u.a. auf dem Gemeindefest
- Informationsveranstaltungen (Juni 2006)
- Bewerberliste
ca. 100 Bewerber und nur ca. 50 Wohnungen
- Abstimmungsgespräche zwischen WBB, Stadt und Vermieter/Investor
u.a. für Belegungsvorschlag
- Belegungsmarkt (Oktober 2006)
Organisation von Wohnungstausch
- Bewohnerveranstaltungen (2007) mit den Themen
 - Freiraum, Gartenarbeit
 - Betreuung, Pflege, Nachbarschaftshilfe
 - Gemeinschaftsraum, Vereinsgründung



Bewohnersuche

Frühzeitige Suche der Mieterinnen und Mieter

- damit BewohnerInnen sich frühzeitig kennen lernen und sich zu einer guten Nachbarschaft zusammenfinden können
- damit deren Wünsche und Anregungen in die Planung einfließen können
- damit Wohnungen für unterschiedliche Haushalte entstehen (zwischen ca. 45 qm und ca. 100 qm) - Mix offen
- damit an die Nachfrage - im Quartier - angepasst werden kann

Mit Hilfe dieses Fragebogens möchten wir erfahren, welche Wohnungen in diesem Projekt gebaut werden sollen.

Nehmen Sie sich deshalb beim Ausfüllen des Fragebogens etwas Zeit, denn es geht um Ihre persönlichen Wohnwünsche!

Sie helfen uns damit, wichtige Planungsentscheidungen zu treffen.



Wohnungssuchende im Quartier

- Lage in einer ehemaligen Bergarbeitersiedlung
 - viele Mieterinnen und Mieter aus diesem Stadtteil
 - ältere Interessierte, die Ihr EFH aufgeben wollten
 - Alleinerziehende
 - von Eigenbedarfskündigung Betroffene
 - Familien, die eine größere Wohnung suchten
 - viele Aktive in der Gemeinde - man kannte sich -
- hilfreich für
- Bekanntheit des besonderen Wohnangebotes
 - ein wachsendes Netzwerk
 - das gemeinschaftliche Engagement



Wohnungssuchende im Quartier - Auswertung der Fragebögen

Haushaltsgrößen

1-P-HH	2-P-HH / 2Erw.	2-P-HH /Erw+Ki	3-P-HH	4-P-HH	5-und-mehr-P-HH
13	12	4	8	17	10



Wohnungsmix

Haus 1 - an der Hangeneystrasse = 14 Wohnungen

- 10 Zwei-Raum-Wohnungen: zwischen 51,8 und 62 qm
- 2 Drei-Raum-Wohnungen : 75 und 82,5 qm
- 2 Vier-Raum-Wohnungen: 92 und 97 qm

Haus 2 - das Eckgebäude = 16 Wohnungen

- 4 Zwei-Raum-Wohnungen: zwischen 60 und 64,7 qm
- 6 Drei-Raum-Wohnungen: zwischen 83,1 und 84,4 qm
- 6 Vier-Raum-Wohnungen: zwischen 92,5 und 97,5 qm

Haus 3 - an der Mechthildstrasse = 12 Wohnungen

- 4 Zwei-Raum-Wohnungen: zwischen 57 und 62 qm
- 6 Drei-Raum-Wohnungen: zwischen 75 und 82,5 qm
- 2 Vier-Raum-Wohnungen: 92 und 97 qm



Übersicht über alle neuen Wohnungen im Projekt:

- 2-Raum-Wohnungen für 1 Person 8 Wohnungen
- 2-Raum-Wohnungen für 2 Personen 14 Wohnungen
- 3-Raum-Wohnungen 15 Wohnungen
- 4-Raum-Wohnungen 10 Wohnungen

Insgesamt: 47 Wohnungen

+ 5 App. in der Gruppenwohnung



Fördermix - Finanzierung und Förderung

- am Bedarf der Bewohner im umliegenden Quartier -
- hier überwiegend ein mit öffentlichen Mitteln geförderter Wohnungsbau
- Voraussetzung der Förderung eine Mischung der Einkommensgruppen - aber im ersten Schritt ohne Angaben zur prozentualen Verteilung
- Fördermix anhand Auswertung der Bewerbungen gemeinsam durch die Akteure:

35 Wohnungen für die Einkommensgruppe A

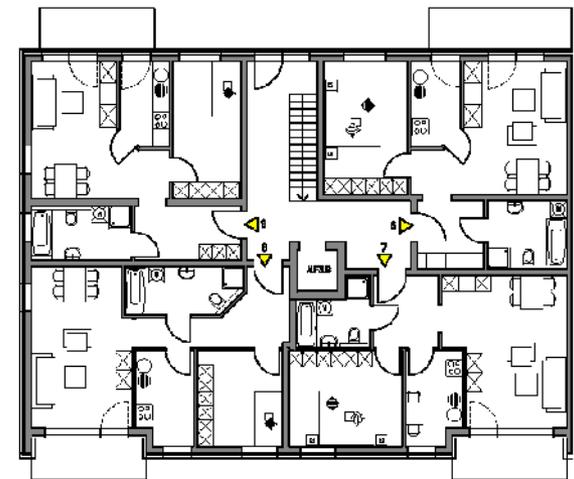
8 Wohnungen für die Einkommensgruppe B

4 frei finanzierte Wohnungen

1 Gruppenwohnung

mit fünf Apartments für die Einkommensgruppe A

	1.12 4-Zimmer, 97 qm Fam. Garcia-Diaz (3 Ki.)		1.14 2-Zi., 57 qm Hilke Graugel		1.13 4-Zimmer, 92 qm Fam. Soner (2 Ki.)	
Dachge- schoß						
2. Oberge- schoß	1.8 2-Zi., 51,3 qm B	1.9 2-Zi., 54 qm Herr Basse B?	1.10 2-Zi., 55,4 qm Evel. Sobotta	1.11 2-Zi., 53,7 qm Frau Kayser	B	
1. Oberge- schoß	1.4 2-Zi., 53,8 qm Frau Scheibel	1.5 2-Zi., 64 qm Herr Starke	frei	1.6 2-Zi., 55,4 qm Frau Hilbig	1.7 2-Zi., 53,7 qm Herr Bösch	B
Erdge- schoß	1.1 3-Zi., 75 qm Fam. Groth (3 Ki.)	1.2 2-Zi., 62 qm Fam. Koc (AE, 1 Ki.)		1.3 3-Zi., 82,5 qm Fam. Bagdemir (2 Ki.)		



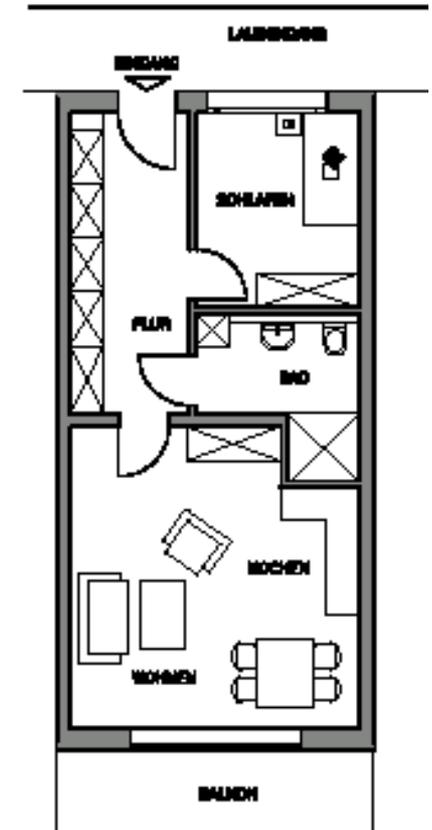
Ingenieurbüro für Bauwesen,
Dipl.Ing. Martin Zunker, Dortmund



Umbau Gemeindehaus

„Ich wohne nun in der Kirche, wo ich früher ...“

- im Erdgeschoss: Erhalt der Küsterwohnung mit 99 qm und Umbau in 5 kleinere Wohnungen mit je ca. 62 qm
- im Obergeschoss: Einfügung einer Gruppenwohnung mit 5 Apartments mit je ca. 31 qm (Fördertyp A) und eine weitere kleinere Wohnung mit 62 qm



Ingenieurbüro für Bauwesen
Dipl.Ing. Martin Zunker, Dortmund



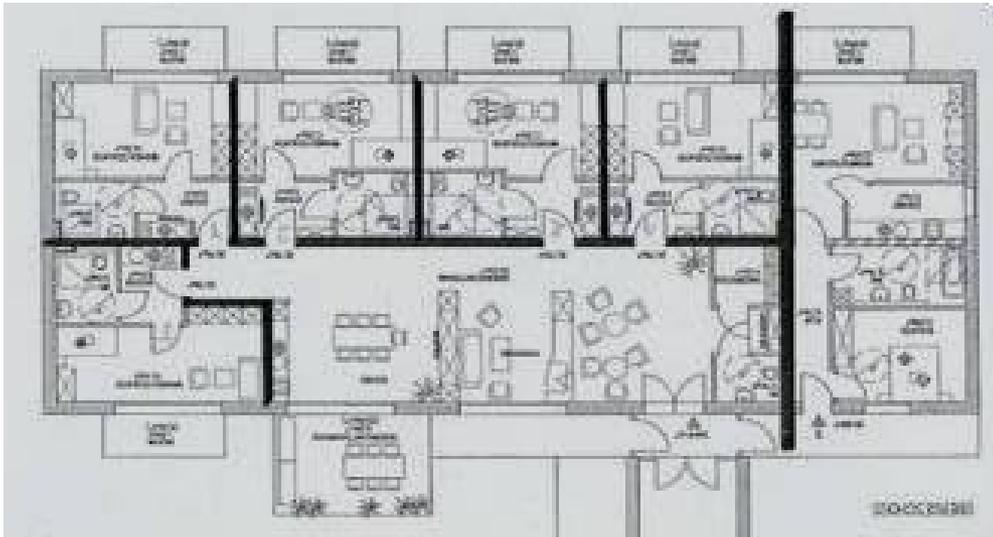
Betreuung - Pflege - Gruppenwohnung - Nachbarschaftshilfe

- AG Versorgungssicherheit im Rahmen der Beteiligung
- Wunsch der über 70-Jährigen:
eine barrierefreie eigene Wohnung
aber keine Betreuungsleistungen
im Rahmen der 30 Euro Grundpauschale
- **„... das können wir auch Alles noch selbst organisieren und machen.“**
- Unterstützen sich bei Krankheit: Einkaufen, Erledigungen, Essen kochen oder mittwochs frühstück hochbringen
zu „Peter...., wenn er nicht kann“
- Kennzeichnung an der Wohnungstür
„Ich bin aufgestanden - mir geht es gut...“
- Abmeldung, wenn jemand in Urlaub fährt usw.



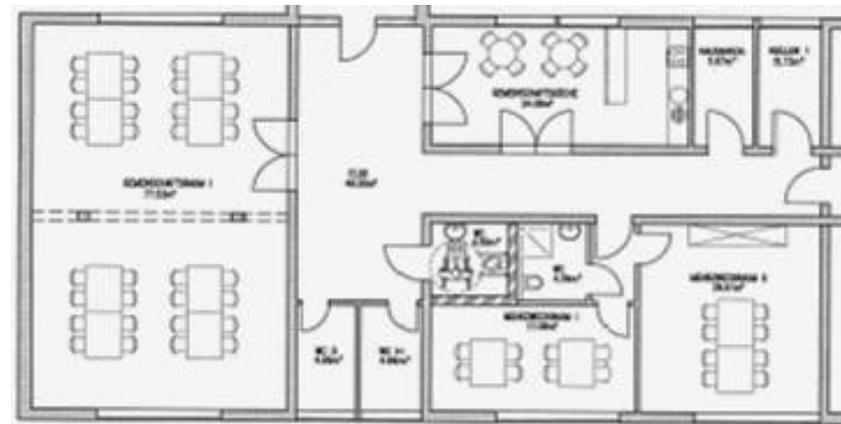
Betreuung - Pflege - Gruppenwohnung - Nachbarschaftshilfe

- keine Einbindung der Diakonie für Betreuungsleistungen - **können wir selbst**
- Anfänglich nur wenige ältere Menschen Interesse an einem Appartement in der Gruppenwohnung
- keine ambulante Betreuung in der Gruppenwohnung - bis heute
 - **mit jedem „Pfennig“ gerechnet**



Gemeinschaftsraum - Bewirtschaftung - Vereinsgründung

- AG Organisationsmodell Gemeinschaftsraum im Rahmen der Bewohnerbeteiligung
- Gründung des Vereins - Namenswettbewerb - „Hallo Nachbar“ e.V.
- drei grundsätzliche Ziele in der Vereinssatzung, die mit viel Engagement und ehrenamtlicher/freiwilliger Arbeit bis heute verfolgt werden:
 - den Gedanken des Mehrgenerationen-Wohnens zu praktizieren und ihn weiter zu tragen
 - Nachbarschaftliche Kinderbetreuung zu praktizieren und Mütter/Väter in der Familienarbeit zu unterstützen
 - Senioren in der Nachbarschaft aktiv in die Gemeinschaft zu integrieren

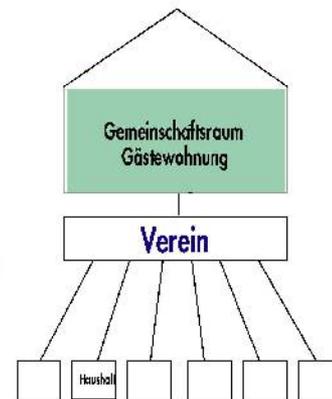


Gemeinschaftsraum - Bewirtschaftung - Vereinsgründung



Verein
mietet die
Gemeinschaftsflächen

erhält Einnahmen
• vom Vermieter
aus Betriebskosten und
• Mieteinnahmen aus
privaten Nutzungen



Vorteil

sie haben den
Überblick und die
soziale Kontrolle

3 Möglichkeiten, wie der Gemeinschaftsraum finanziert werden kann:

1. Möglichkeit



750 Euro

2.1 Möglichkeit



750 Euro

2.2. Möglichkeit



750 Euro



Gemeinschaftsraum - Bewirtschaftung - Vereinsgründung

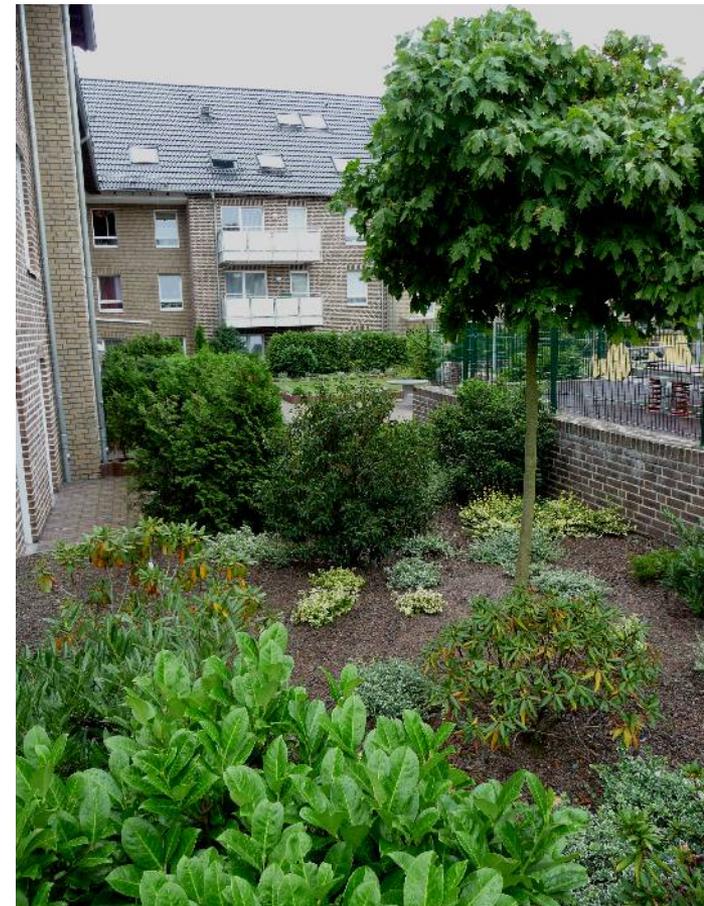
- Mitglieder: (derzeit) 36 von 52 Mietparteien
- 5 Beiratsgruppen:
 - Gartenarbeit
 - Kinderspiele
 - Seniorenbereich
 - Veranstaltungen
 - Vermietungen
- Frühstückscafe
- Vorlesestunde für Kleinkinder
- Spieleabende für Alt und Jung
- Filmabend / gemeinsam TV_Fußball
- Krabbelgruppe
- Yoga-Kurs
- private Feiern
- Versammlungen
- Vermietungen
- Sommerfest
- Nikolausfest
- Aufstellen und Schmücken eines Weihnachtsbaums im „Hof der Begegnung“
- Adventskranzflechten u.v.m



Gemeinschaftsraum + Gartenarbeit

Die Miete plus Nebenkosten für den Gemeinschaftsraum erwirtschaftet der Verein durch

- Gartenarbeit
 - Vermietung an die Wight Watchers
 - Frühstückscafe
 - Private Feiern
- mit dem Anreiz: Vereinsmitglieder die Hälfte und Aktive bei der Gartenarbeit wiederum die Hälfte
- Vermietung Gästewohnung



Freiflächen - Kommunikationsorte

- „Platz der Begegnung“
- Kinderspiel im Hof
- Mütter, Väter und Senioren sitzen gerne im Hof

„... Selbstverständlich kommen auch Kinder von außen auf den geschützt wirkenden „Hof der Begegnung“, um mit Freundinnen und Freunden, die hier wohnen, zu spielen. Besonders bei guter Witterung sind auch meist einzelne Mütter oder Väter und auch Seniorinnen oder Senioren dabei. Nicht selten wird dann spontan eine der vorhandenen Sitzgruppen zu einem gemeinsamen Kaffe- oder Teetrinken und geselliger Kommunikation genutzt. ...“ Anders-Hoepgen, März 2009



Zusammenleben - Gemeindeleben

„ ... Die Seniorinnen und Senioren aus der integrierten Wohneinheit haben guten und regelmäßigen geselligen Kontakt zu denen, die in den anderen Häusern wohnen. Auch jüngere Bewohner bzw. Bewohnerinnen kümmern sich um die älteren mit unterschiedlichen Hilfeleistungen. ...“

„... Manche der Aktivitäten des Vereins wirken auch in den umliegenden Stadtteil hinein, wie z.B. das wöchentliche Frühstückscafé, zu dem neben Menschen aus der Wohnanlage auch Besucherinnen und Besucher von außen kommen und willkommen sind. Hier kommen jeden Mittwochmorgen zwischen 30 und 50 Menschen zusammen. Besonders die Seniorinnen und Senioren nehmen dieses Angebot gerne wahr. Ein dankbar angenommener Nebeneffekt ist dabei, dass die Vereinskasse mit den kleinen aber regelmäßigen Überschüssen bei den Einnahmen aufge bessert wird. ...“

Anders-Hoepgen, Projektdarstellung März 2009



Mehr-Generationen-Wohnen Mehrkulturen-Wohnprojekte

- 53 Wohnungen
- 21 Seniorinnen und Senioren
- 32 Familien
 - mit 63 Erwachsenen und 46 Kinder und Jugendliche
 - mit unterschiedlichem Zuwanderungshintergrund
 - 10 Nationalitäten
- lange Wartelisten
- Belegungs-Vereinbarung



Hallo Nachbar e.V. - Umnutzung einer Kirche



Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

