Newsletter Dezember 2021
- der 20 igste !

Liebe Interessierte an unserem Wohnprojekt 49°Nord!

Die Zeit zwischen den Jahren nutzen wir, um mit Ihnen, um mit Euch auf das Jahr zurückzublicken und dabei auch von den turbulenten Veränderungen des letzten Vierteljahres zu berichten.

Wie können wir effektiv und nach vorne gerichtet unser Bauprojekt bewerkstelligen und gleichzeitig dafür sorgen, dass der Zusammenhalt in unserer Gruppe wächst und Beziehungen sich verfestigen? Davon handelt Dorotheas Beitrag über unser digitales Miteinander.

Der Aufsatz über den 'Baugemeinschaftsleitfaden' der Stadt Mainz erinnert an unsere Anfänge und ermuntert gleichzeitig unentschlossene Nachahmer*innen.

Unsere Gruppe hat es sich auch zur Aufgabe gemacht, die Idee von Bauprojekten und gemeinsamen Wohnen in der Bevölkerung bekannter zu machen. Wie? Das ist zu lesen in der Rubrik: 49° Nord schaut über den Tellerrand.

Der Abschluss des Newsletters gibt noch ein paar Infos bekannt.

Viel Spaß und Entdeckungen beim Lesen!

Rückblick auf das Jahr 2021

Das Jahr begann mit einem Wechsel in der Geschäftsführung. Franziska folgte auf André, der sich aus beruflichen Gründen zurückziehen musste. Ergänzend wurde Philipp zum Prokuristen gewählt.

Im März wurde unsere letzte freie Wohnung vergeben. Darüber freuten wir uns alle sehr, denn zu Corona-Zeiten neue Mitglieder kennenzulernen, bleibt eine große Herausforderung. Jetzt aber war unsere Gemeinschaft wieder vollzählig!

Als weiteres großes Highlight in diesem Jahr feierten wir die Baugenehmigung im März. Nur einige Tage später erhielten wir die Zusage zur Förderung der Grauwasseranlage durch die Mainzer Stiftung für Klimaschutz und Energieeffizienz. Es folgten der „Erste Spatenstich" , und Ende August feierten wir die Grundsteinlegung. Wir freuten uns alle sehr. Es schien alles auf dem richtigen Weg zu sein.

Außerdem liefen die Verhandlungen mit unserem zukünftigen Generalunternehmer (GU). Gleichzeitig gab es eine intensive Diskussion über die Notwendigkeit eines 20.000 Volt-Trafos, um unsere zukünftige E-Mobilität zu gewährleisten. Schließlich ließen sich alle Gruppen und auch die Fachplaner von Michaels Recherchen überzeugen. Wir können 53 Ladeplätze in unserer Tiefgarage auch ohne zusätzlichen Trafo versorgen! Der Raum für den geplanten Trafo wird zwar trotzdem gebaut, damit für den letzten Skeptiker ein Hintertürchen offen bleibt.

Für die Planung unseres Gebäudes erstellten die Architekten immer detailliertere Leistungsverzeichnisse und Zeichnungen, die jeden einzelnen von uns bei der Freigabe herausfordern. Zwar bereiten die AGs Architektur, Wohnung und Technik immer alles gut vor, doch so manches Mal fühlen wir uns überrascht, schon wieder Entscheidungen treffen zu müssen - ziehen wir doch erst in 2 Jahren ein.

Inzwischen engagierten wir auch eine Gartenarchitektin, die zusammen mit unserer AG Außenanlage fleißig plant, damit wir uns später nicht nur in unseren Wohnungen, sondern auch draußen wohlfühlen.

All unsere Erfahrungen wollen wir nicht nur für uns behalten, sondern gerne auch an andere Gruppen weitergeben. Dafür hat sich die AG Öffentlichkeitsarbeit neu gegründet und ist auch gleich gut gestartet mit Interviews bei Talk im Theater, dem ZDF und Chrismon.

Doch zurück zur Grundsteinlegung, ein gelungenes Fest über das wir im letzten Newsletter ausführlich berichtet hatten. Leider erreichte uns nur 10 Tage später die Nachricht, dass der GU insolvent ist. Das erwischte uns eiskalt und stellte alle Planung auf den Kopf. Wir engagierten sehr schnell einen Rechtsanwalt für Insolvenzrecht.

Die Insolvenz kam zum Glück zu einem Zeitpunkt, an dem der Bau noch nicht begonnen hatte, und eröffnete uns neue Chancen: wir konnten zu dem aktuellen KFW-Zuschuss wechseln! Die Insolvenz rückt alles in ein neues Licht: den Zeitplan, den Finanzplan und die Aufträge. Wir erfahren, dass wir flexibel und aufmerksam bleiben müssen.

Eins steht auf jeden Fall heute schon fest. Wir sind eine tolle Truppe. Es hat sich in diesem Jahr gezeigt wie gut wir als Team funktionieren, speziell in Krisensituationen. Wir trafen und unterstützen uns durch Gespräche und persönliche Treffen. Das ist ganz wichtig, denn das Projekt hat unvorhersehbare Herausforderungen, wie wir erleben mussten.

Aber 49°Nord hat nicht nur gearbeitet. So fand Fastnacht noch online statt mit einem tollen Abend, an dem wir alle viel Spaß am online spielen hatten. Es gab immer wieder kleinere Begegnungen, Treffen zum Kaffee oder Radtouren, der Vortrag zur Lichtverschmutzung, der uns deutlich machte, dass nicht nur wir nachts Dunkelheit brauchen, sondern auch die Tiere und Pflanzen. Auch unsere Bauzaun-Aufstell-Aktion wurde zu kurzweiligen 2 bis 3 Stunden einiger Mitglieder. Mit der Lockerung des Lockdowns wurden auch wieder unsere internen

Stammtische im Weingut belebt oder auch Treffen im „Kreuzpunkt“, ein Raum auf dem Heiligkreuz Viertel, der schon heute uns einen Gemeinschaftsraum bietet zum Feiern oder Workshop. Unsere Weihnachtsfeier musste jedoch wieder digital stattfinden mit, gemeinsamen Kochen, digitalem Wichteln und dargebotener Weihnachtsmusik.

Freuen wir uns auf 2022, dem Beginn des Rohbaus im Januar und hoffentlich etwas weniger Herausforderungen, weniger Verzögerungen.....

Gaby Grünert

Wie wir in Coronazeiten digital zusammenarbeiten

49°Nord – Wie arbeiten wir zusammen? Was hat sich unter Corona verändert?

49°Nord ist von Anfang an von „Online-Affinität“ geprägt, ...

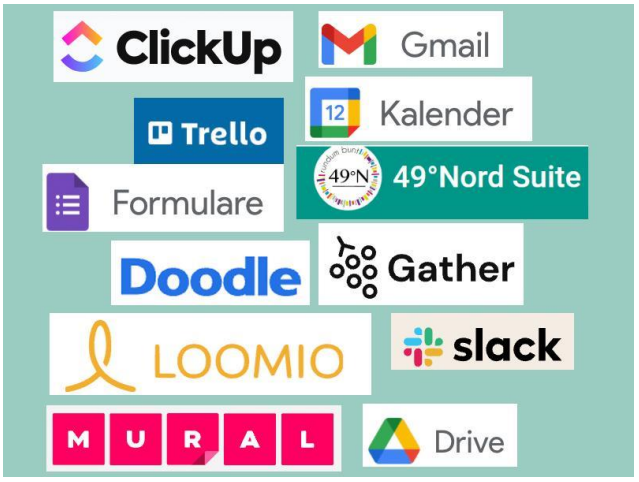
Mein erstes 49°Nord-Treffen, an dem ich teilgenommen habe, ist mir noch in lebhafter Erinnerung: 12 Leute saßen im Besprechungsraum einer Internetagentur, in der eines unserer Mitglieder gearbeitet hat. Einige hatten einen aufgeklappten Laptop vor sich. Der dreizehnte Platz gehört dem Beamer, an dem das Protokoll in Echtzeit von mehreren gleichzeitig geschrieben wurde. Der vierzehnte Teilnehmer war per Handy zugeschaltet; er war gerade in New York, wollte aber das Treffen nicht verpassen.
Ich war beeindruckt vom effizienten Arbeiten und von dem Ansatz, alle zu beteiligen, wo auch immer sie sich gerade aufhalten.

Viele AGs, viele digitale Helferlein

Das Projekt wuchs, und immer mehr Aufgaben wollten geklärt werden. Das mit dem Handy wurde bald zu umständlich. Also stand bald eine Konferenzspinne auf dem Tisch: sie hilft, die Gespräche in besserer Qualität zu denen „Hybriden“ zu übermitteln.
Wir haben uns in Arbeitsgruppen organisiert, in AGs für Architektur, Wohnungen, Technik, Mobilität, Öffentlichkeitsarbeit, Außenflächen, Gemeinschaft, Digitale Infrastruktur, Co-Working, Werkstatt, Finanzen, ...
Neben die regelmäßigen Gesamttreffen des Projektes kamen also noch viele einzelne Treffen in kleinen Gruppen. Wie kann man trotzdem ermöglichen, dass alle den Überblick über das Projekt behalten?

Dazu haben wir viele Online-Tools ausprobiert. Dank Giuseppe gab es immer wieder ein neues Tool zu testen.
Man kann kaum aufzählen, was wir alles getestet und genutzt haben:

Trello als ProjektBoard, ClickUp als Projektmanagement-Tool, Loomio als Diskussionsplattform,



Google Formulare für Abstimmungen, Google Hangouts und dann Google Meet für Videotreffen, Zoom für Videotreffen, Google Drive als gemeinsamer Datenspeicher, Gather für die Fassnachtsfeier, Mural als virtuelles Online-Whiteboard, die 49°Nord-Suite, eine selbstprogrammierte Tauschbörse - 40°Nord probierte alles aus.

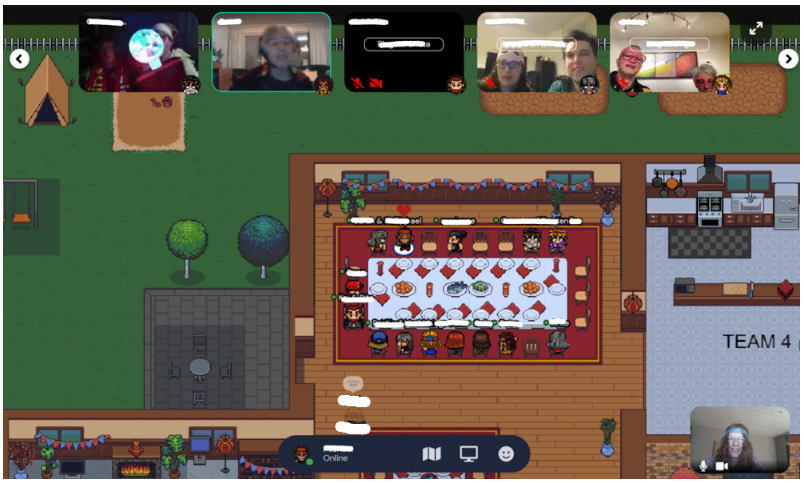
Neue Mitglieder wurden im „digitalen Onboarding" sorgfältig mit den verschiedenen Tools bekannt und vertraut gemacht. Nach dem ersten Schock, wieviel man auf einmal zu lernen hat, hat das immer gut funktioniert. Jede:r hat die Info-Plattformen und Tools zur Zusammenarbeit zu nutzen verstanden.

Nicht alle Tools haben den Praxistest überlebt. Bewährt haben sich Slack als interner Kommunikationskanal und Google als Informationsplattform. E-Mail ist selbstverständlich die Methode, um extern zu kommunizieren.

49°Nord war gut auf Corona vorbereitet!

Wir waren durch die bisherige Arbeitsweise also gut gerüstet, um online zu arbeiten. Gesamttreffen und AG-Treffen wurden kurzerhand online durchgeführt. Die Vorteile haben wir durchaus genossen:

- ➔ Fahrzeiten sind entfallen
- ➔ Ob in Mainz, in Schwäbisch Hall oder im Urlaub, ob direkt nach der Arbeit am Esstisch oder mit Babyphon im Wohnzimmer – alle konnten gleichberechtigt teilnehmen. Das versteht jeder, der schon „hybrid" irgendwo zugeschaltet war und bei allem Bemühen doch nur „Teilnehmer zweiter Klasse" war!
- ➔ Sogar Fassnacht-Feiern geht online:



Allerdings – online bleibt halt doch nur 2.Wahl!

Manches wird eben unter Corona-Regeln in Präsenz durchgeführt:
Übergabe der Baugenehmigung, der Erste Spatenstich, die Grundsteinlegung.
Das ist alles umständlicher, wird aber trotzdem angemessen begangen

-

trotz aller Schwierigkeiten sehr gut geklappt hat!
Aber wie gut, dass wir nun alle Wohnungen belegt haben.

Das **Bewerbercasting** war schon immer anstrengend. Unter Corona war das besonders schwierig. Wir hatten 2020 noch drei Wohnungen zu vergeben. Wenn man seine Nachbarn schon vor dem Einzug kennenlernen will und auch ein paar Aufnahmekriterien hat, die über den Finanzcheck hinausgehen, sind Videokonferenzen nur bedingt hilfreich!
Also haben wir viele einzelne persönliche Treffen gemacht. Wenn ich die zuletzt dazu gekommenen Mitglieder anschaue, muss ich sagen, dass es trotz erschwerten Bedingungen hervorragend gelungen ist.

Fassnachtsfeier und nun schon die **zweite Weihnachtsfeier** online – bei aller Begeisterung für tolle Tools, das ist nur ein Abklatsch vom richtigen Feiern.

Da zeigt sich aber, wie man kreativ mit den Gegebenheiten umgehen kann. Bei der diesjährigen Online-Weihnachtsfeier haben sich mehrere Parteien jeweils getroffen und saßen dann einfach gemeinsam beim Essen vor dem Zoom-Bildschirm.
Präsenz und Online mischen – das geht und tut gut!

Wir werden wohl noch einige Zeit unter Corona-Bedingungen leben müssen.
Aber wir sind froh, dass die Beziehungen untereinander trotzdem gewachsen sind der Zusammenhalt im Projekt stabil ist.
Auf das zukünftige gemeinsame Wohnen freuen wir uns umso mehr.

Dorothea Ebbing

Baugemeinschaften als Erfolgsmodell – Abschlussbericht der Stadt Mainz zum Modellvorhaben und Leitfaden für Baugemeinschaften

Im Dezember 2020 veröffentlichte die Stadt Mainz einen Abschlussbericht über ihre 5 jährige Förderung von Baugemeinschaften und gab in einem Leitfaden Hinweise für das Gelingen gemeinschaftlichen Wohnens und Bauens. [1]

Bereits 2015 fasste der Stadtrat einen Grundsatzbeschluss, Baugemeinschaften zu fördern und zu unterstützen. Hintergrund war die Einsicht, dass in Mainz ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und ein Interesse an neuen Wohnformen besteht. Die politisch Verantwortlichen sahen die Vorteile von Baugemeinschaften in der Chance zu mehr Mitgestaltung und Identifikation, in der Ausbildung stabiler Nachbarschaft mit hoher sozialer Bindung, in der Möglichkeit nachhaltigen und ressourcenschonenden Bauens, aber auch im generationsübergreifenden Wohnen.

Da aber keine Erfahrungen mit Baugemeinschaften vorlagen, beschloss die Stadtverwaltung die Einrichtung einer externen Beratung für die Dauer von drei Jahren.
Mit Unterstützung des Landes im Rahmen des Projekts „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ wurde eine Beratungsinitiative mit Experten zur Förderung von gemeinschaftlichen Wohnen eingerichtet.
Die „ArGe Lückmann-Pohlmann-Post“, bestehend aus drei Berater:innen mit großer Erfahrung in der Arbeit mit Baugemeinschaften, berieten die Gruppen, die sich auf den Weg machten.
Über Tagespresse, Online-Magazine und Mailverteiler wurden Interessent:innen zu Veranstaltungen eingeladen. Zentrale Andockstelle für Interessent:innen und Fachexpert:innen waren die Themenabende, die durchschnittlich zweimal im Monat stattfanden. Hier wurde über Rechtsformen, Finanzierung, architektonischen Rahmenbedingungen, Energieversorgung, Mobilität etc. umfassend informiert.
Wohnprojektetage dienten der Vernetzung und dem Austausch der Interessierten. Daneben fand ein permanenter Austausch und laufende Beratung mit Mitarbeiter:innen des Stadtplanungsamts statt. Aber auch die stadtnahen Gesellschaften engagierten sich bei der Umsetzung des Stadtratsbeschlusses. So boten die Mainzer Stadtwerke ein Baufeld im Heilig-Kreuz-Viertel für die Entwicklung von Baugruppen an.

Wichtig für das Entstehen von Baugemeinschaften war auch, dass die Grundstücke nicht an den Meistbietenden, sondern nach dem Grundsatz der Konzeptvergabe vergeben wurden. Die Bewerber:innen mussten ein Konzept vorlegen, das Innovationspotential, Finanzierbarkeit und Planungsstand deutlich werden ließ.
Die drei Gruppen, die sich um das Baufeld 11 auf dem Heilig- Kreuz-Areal bewarben, beeindruckten durch ihre Professionalität und erhielten den Zuschlag. In der Reservierungsphase, die bis Februar 2020 terminiert war, mussten die drei Gruppen dem Gestaltungsbeirat der Stadt Mainz ihre Planungen vorstellen, die auf Zustimmung stießen. Im Juni 2020 unterschrieben die drei Gruppen die Verträge für das Baufeld 11. Ein wichtiger Meilenstein war geschafft. Die Beratungsgruppe

stand den Baugruppen noch eine ganze Zeit lang zur Verfügung, bis die Baugemeinschaften Finanzierung und Bauplanung bewerkstelligt hatten.

Die drei Baugemeinschaften Z.wo, BG-MHK und 49 Grad N bauen auf dem Baufeld 11 im Heilig-Kreuz-Viertel.

Um Baugemeinschaften Hilfestellung zu leisten, hat die Stadt einen Leitfaden herausgegeben. Dieser gibt Hilfestellung für 5 Entwicklungsphasen von Bauprojekten:

1. Orientierungs- und Motivationsphase
2. Ziel- und Leitbildfindung
3. Bauplanungsphase
4. Bauphase
5. Wohnphase.

Für alle 5 Phasen bietet der Leitfaden Checklisten an bzgl. Rechtsform, Projektsteuerung, Finanzberatung, Finanzierung, Bauplanung und Aufgaben des Grundstückseigentümers.

Realistischer Weise betont der Leitfaden die wichtige Rolle des Finanzberaters, der die vertraglichen Vorgaben begleitet, die Finanzierung in die Wege leitet, Förderanträge kontrolliert sowie Rechtsform und Kaufverträge im Blick hat. Somit stellt der Leitfaden für an gemeinschaftlichem Bauen Interessierte eine wichtige Informationsquelle dar, die hilft, zentrale Stolpersteine zu vermeiden. Hoffnung macht auch der Abschnitt 7.4. des Leitfadens, der Empfehlungen für kommunale

Handlungsstrategien beinhaltet, weil hier deutlich wird, dass die Stadt Mainz gemeinschaftliche Wohnprojekte weiter unterstützen will.

Franziska Conrad

---

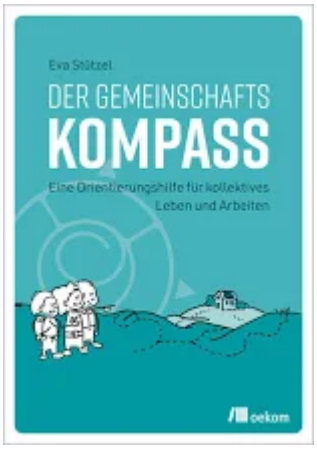
[1]https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiljryPntf0AhVSyaQKHUrHDSQQFnoECA0QAQ&url=https%3A%2F%2Fwww.mainz.de%2Fverwaltung-und-politik%2Fbuergerservice-online%2Fstartseite-baugemeinschaften.php&usg=AOvVaw1ijch8gtMHKkqstdPxcAEC

Liebe Interessent*innen, noch ein paar Info´s:

49°Nord - wir blicken über den eigenen Tellerrand:

⇨ Das Theater Lahnstein bietet regelmäßig Talk-Termine zu interessanten Themen an. Anfang November waren Dorothea und Burkhard mit anderen zu Gast, um über "Wohnen in der Zukunft" zu sprechen und die Idee von Wohnprojekten zu verbreiten.

⇨ 49°Nord ist Mitglied bei der Landesarbeitsgemeinschaft GeWo Rheinland-Pfalz. Aktiv mitgemacht und teilgenommen haben einige von uns bei der Video Veranstaltung der LAG GeWo im November.
Da führte Eva Stützel in ihr Buch
"Der Gemeinschafts-Kompass" ein und beleuchtete besonders das Kapitel: "Bedeutung von Strukturen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten."
Der Mitschnitt ist auf der LAG Seite abrufbar.
https://lag-gewo-rlp.de



⇨ Verena und Dorothea waren im Fernsehen: Sie wurden für die ZDF - Drehscheibe interviewt:
https://www.zdf.de/nachrichten/drehscheibe/erschwinglicher-wohnraum-gesucht-100.html

⇨ Gaby wurde für "chrismon" interviewt. Gaby - eine Mitbegründerin von 49°Nord - erzählt, wie es ist, eine Baugemeinschaft zu gründen, was gut läuft und auch, was besser laufen könnte.

https://chrismon.evangelisch.de/blogs/wohnlage/wie-gruenden-wir-eine-baugemeinschaft-gaby-gruenert-von-49grad-in-mainz-erzaehlt

49°Nord Infos:

⇨ Nach langen Überlegungen haben wir uns entschlossen coronabedingt wieder eine digitale Weihnachtsfeier zu gestalten. Vier Frauen von uns haben in einer nachmittäglichen Weihnachtswerkstatt mit viel Spaß, Freude und einem Gläschen Wein gekocht, gebacken, Tüten gepackt und verziert. Diese wurden wie auch 2020 an alle Mitglieder verteilt. Um 17:00 saßen dann alle aus der Baugruppe - Große und Kleine - vor den PC´s zuhause. Kaminfeuer flackerte über die Bildschirme und Musik stimmte auf den Abend ein. Der Jahresrückblick - Danken für das Erledigen der vielfältigen Aufgaben - gemeinsames Kochen und Essen mit der Familie und in breakout-Sessions mit anderen zukünftigen Nachbar*innen - vor allem der Dank an unsere beiden Geschäftsführenden Franziska und Michael - liesen uns dieses turbulente Jahr in einem weihnachtlichen Licht sehen mit viel Hoffnung und Vertrauen ins nächste Jahr. Giuseppe erfreute uns zum Abschluss mit selbst gesungenen am Keyboard gespielten Weihnachtsliedern, die er live in einen Youtube-Kanal einstellte!

⇨ Ende Januar wird mit unserem Rohbau angefangen. Juhuuuu!

⇨ Wie in jedem Newsletter empfehlen wir unsere website:
https://49grad-mainz.de/

Wir wünschen Euch ein gutes neues Jahr 2022, bleibt heiter, zuversichtlich und hoffentlich gesund!

Dorothea, Franziska, Gaby, Petra und die Gruppe