

21. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“  
20. März 2013  
in Münster



# Wer ist die BGN ?

(Baugenossenschaft Niederberg eG, Velbert)

- **Gegründet 1949 als Bau- und Siedlungsgenossenschaft Niederberg eGmbH**
- **1975 Verschmelzung mit der damaligen gemeinnützigen Baugenossenschaft Langenberg eG zur heutigen Baugenossenschaft Niederberg eG**

# Wer ist die BGN ?

## (Baugenossenschaft Niederberg eG, Velbert)

- Bilanzsumme T€ 34.185
- für 2013 geplan. Modernisierungen 4,7 Mio. €
- bewirtschaftete Wohnungen 1.784 WE
- davon eigener Bestand 1.140 WE
- davon Mietverwaltung für Dritte 63 WE
- davon WEG-Verwaltung 581 WE
- Mitglieder 1.513
- Mitarbeiter 13 (VZ) / 4 (TZ)

# Wohnungsgenossenschaft und U 3-Betreuung

- **2010 titelte die Presse:**  
*„zu wenige Krippenplätze“ / „Rechtsanspruch bis 2013“ / „Versorgungsquote von 32% in NRW noch lange nicht erreicht“*
- **10/2010:**  
**Informationen über räumliche Voraussetzungen für den Betrieb einer Großtagespflegestelle eingeholt**

# Wohnungsgenossenschaft und U 3-Betreuung

- **Grundsätzliche Auflagen:**
  - ebenerdige Lage
  - sicherer Rettungsweg und 2. Fluchtweg
  - Durchlüftungsmöglichkeit und ausreichendes Tageslicht
  - separater Ruhe- bzw. Schlafraum
  - Küche, kindgerechter Sanitärbereich, kindgerechte Ausstattung
  - Umsetzung von Sicherheitsmaßnahmen (Brandschutz usw.)
  - Platzbedarf pro Kind ca. 6 m<sup>2</sup>
  - Außengelände / Garten wünschenswert (jedoch keine Auflage)

# Velbert Birth

ein Stadtteil der '60er / '70er Jahre mit überwiegend öffentlich geförderten Wohnungen



DIE WOHNUNGSBAL  
GENOSSENSCHAFTEN



DEUTSCHLAND



Baugenossenschaft  
Niederberg eG

Mieten Kaufen Bauen Verwalten

Wohnwert in Velbert.

# Das geeignete Objekt: Birther Straße 35

- **Baujahr** 1974
- **Kostenmiete** 3,90 €
- **Wohneinheiten** 72
- **Gesamtfläche** 7.300 m<sup>2</sup>
- **Wohnungsgrößen von** 63 m<sup>2</sup> bis 87 m<sup>2</sup>



# Das geeignete Objekt:

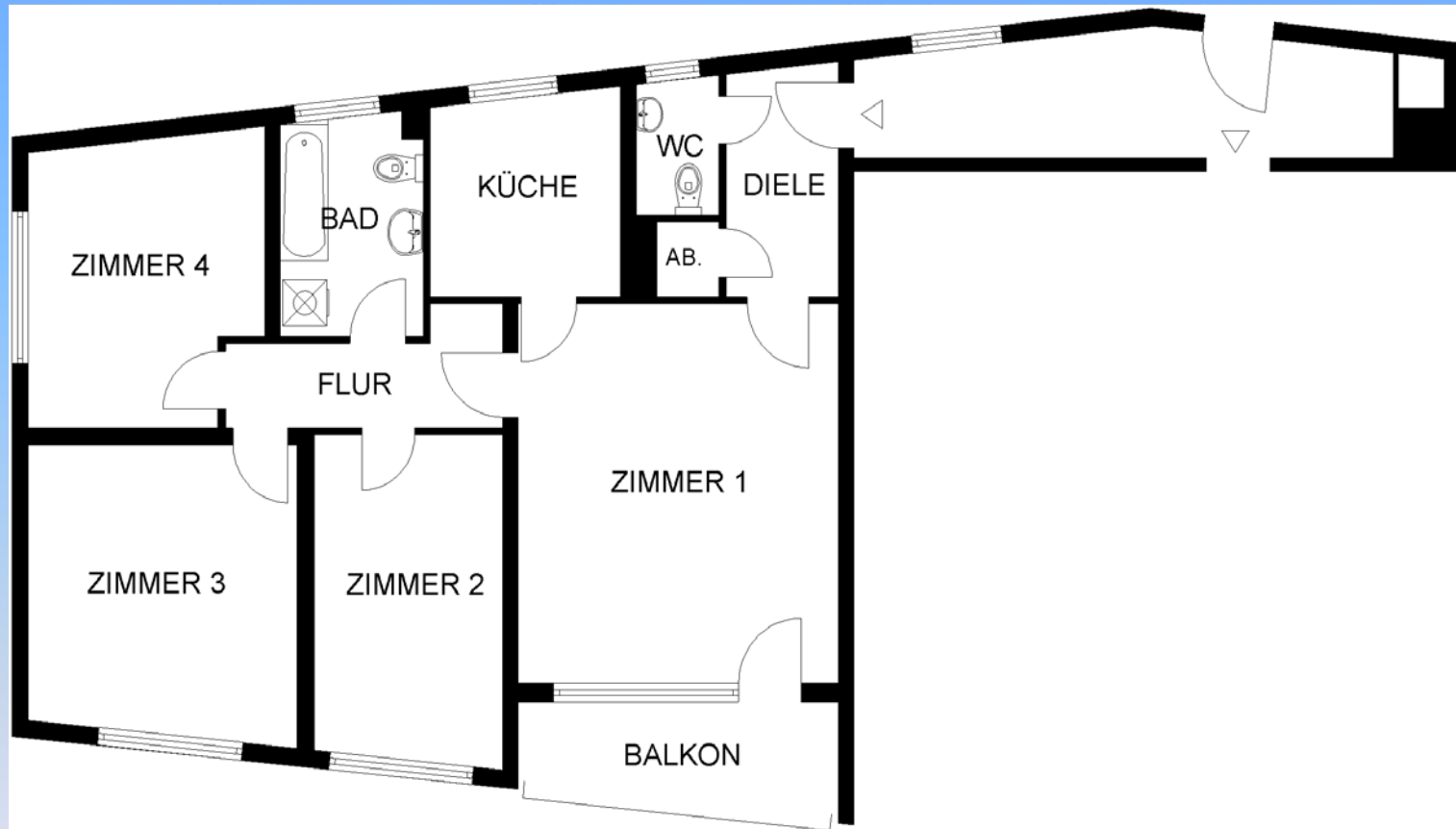
**Wohnhaus mit 72 Genossenschaftswohnungen verteilt  
auf 11 Geschosse**

- **4-Raum-Wohnung im Erdgeschoss  
wurde im Dezember 2010 frei**
- **Grundriss und die übrigen baulichen Gegebenheiten  
schiene zum Ausbau einer U3-Betreuung geeignet**
- **Wohnungsgröße ca. 87 m<sup>2</sup> - 9 Betreuungsplätze möglich**



# Das geeignete Objekt:

## Wohnhaus mit 72 Genossenschaftswohnungen verteilt auf 11 Geschossen



# Kooperationspartner/Betreiber und Umsetzung

- **Wohnungsbesichtigung mit SKFM Velbert - ein vor Ort erfahrener Partner in Sachen Kinderbetreuung**
- **Ergänzung zu anderen Kindertagesstätten im Stadtteil**
- **Entsprechend dem Fördergedanken unserer Genossenschaft Vereinbarung mit dem SKFM das 6 der 9 Plätze vorrangig unseren Mitgliedern und Mietern zur Verfügung stehen.**
- **Hürden: Nutzungsänderung und Freistellung der öffentl. geförderten Genossenschaftswohnung**
- **Gespräche mit den Fachgebietsleitungen Bauen und Wohnen der Stadt Velbert – „Grünes Licht“ signalisiert**

# Bauantrag und Freistellung

- **Bauantrag zur Nutzungsänderung und Umbau am 02.03.2011 / genehmigt am 19.04.2011**
- **Antrag auf Freistellung am 04.04.2011 / genehmigt 08.04.2011**
- **Schnelle Abläufe der Genehmigungsverfahren**
- **Gute Zusammenarbeit mit den zuständigen Fachbereichsleitungen bei der Stadt und dem SKFM**

# Finanzierungs- und Umbauphase

- **Zu diesem Zeitpunkt keine festen Zusagen möglich, dass Fördergelder für einen U 3-Ausbau bereit gestellt werden**
- **Antragstellung auf Gewährung von Zuwendungen für den Ausbau erfolgte im Mai 2011**
- **Beginn der Umbauarbeiten Ende Mai 2011**
- **vorläufige Gesamtkostenermittlung ca. 80.000 €**
- **Wohnungsmodernisierung nach BGN-Standard für diese 4-Raum-Wohnung zwischen 25.000 € und 28.000 €**

# Das „übliche“ Programm einer Innenmodernisierung



# Das „übliche“ Programm einer Innenmodernisierung



# Die Umbauauflagen

- 2. Rettungsweg über den Balkon



# Umbauauflagen

- Brandschutzmanschetten / Rauchmelder / Schallschutz





# Die fertigen Räume

## nach nur 1,5 Monaten Umbauzeit

- **Wohn- und Gruppenszimmer**



# Die fertigen Räume

## nach nur 1,5 Monaten Umbauzeit

- **Bad und Küche**



# Die Namensfindung und Start der U3-Gruppe

- Birth – Stadtteil
  - kleine Leute
  - Birther
  - Knirpse
  - **Birther Knirpse**
- 
- Die Gruppe startete mit  
zum **01.09.2011**  
zunächst 4 Kindern



# Eingerichtet

## Gruppenraum (früher Wohnzimmer)



# Eingerichtet

## Küche und Esszimmer (früher Kinderzimmer)



# Eingerichtet Bad



# Offizielle Eröffnung November 2011

mit Vertretern aus Politik, Verwaltung, Mitarbeitern,  
Eltern und Kindern



# abgerechnete Gesamtkosten und Finanzierung

## Gesamtkosten

- Um- und Ausbaukosten
- Ausstattung/Einrichtung

## Finanzierung

- Bundes-/ Landesmittel  
54.000 €
- SKFM – Eigenanteil  
5.400 €
- BGN – Eigenanteil  
26.000 € (hätten auch voll  
finanziert, wenn Förderung  
ausgeblieben wäre)

**Gesamt rd. 85.000 €**



# Erfahrungen

## mit der Nestgruppe und Nutzen für BGN-Mitglieder, Stadt und Stadtteil

- Nachbarschaft →
  - durchweg positiv  
(lediglich ein Mieter klagte anfänglich über Geräusche)
- Mitglieder →
  - haben die zusätzliche genossenschaftliche Leistung angenommen
- Stadt Velbert →
  - hat die geforderte Betreuungsquote erreicht
- Imagegewinn →
  - positive Resonanz auch bei älteren Mitgliedern / Mietern, Medieninteresse Presse und Fernsehen (regionale Berichterstattung), Schaffung von Arbeitsplätzen

# Birther Knirpse

## „wohnen“ im Hochhaus



21. Symposium „Perspektiven für Wohnungsgenossenschaften“

20. März 2013

in Münster

