



Alte Färberei

Projektmappe 07.03.2015





| Inhalt | Seite |
|--------------------------|--------------|
| Idee | 3 |
| Der Ort | 3 |
| Nutzung | 4 |
| Sanierung und Gestaltung | 5 |
| juhu der Verein | 6 |
| Beispiele | 8 |
| Zeitplan | 10 |
| Geplante Einheiten | 11 |
| Anhang | |
| - Baupläne | |

Idee

juhu steht für „Junges Haus“. Im juhu soll Wohnen, Arbeiten und Kultur an einem Ort in einer Gemeinschaft zusammen sein. Es werden Räume und Infrastruktur geschaffen die von den Mitgliedern für private aber auch gewerbliche Zwecke genutzt werden können. Außerdem entstehen gemeinschaftlich genutzte Räume und Außenflächen.

Der Ort soll die Basis sein auf der sich Eigeninitiativen und Netzwerke entwickeln können. **juhu** glaubt an die ökonomische und soziale Kraft einer Gemeinschaft die Eigeninitiative und Selbstverantwortung als gemeinsame Grundlage hat.

Der Ort

Die Alte Färberei ist eine alte, unter Denkmalschutz stehende, Industrieanlage in Schopfheim Hauptstr. 131 mit einer Grundstücksfläche von ca. 2.500 m² (Flurstücknummer 339/5 und 343). Die Anlage mit zwei Shedhallen, einem zweigeschossigen Lagergebäude, Werkstatträumen und Wohnungen bietet vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Eine neobarocke Fassade zur Hauptstraße und ein schöner Innenhof sind die besonderen Merkmale.

Das Grundstück liegt unweit der Innenstadt direkt am Fluss Wiese. Ein Gewerbekanal fließt direkt am Grundstück vorbei und unterquert eine der Hallen. Neben der atmosphärischen Qualität könnte der Kanal für Energiegewinnung (Wärmepumpe) oder Antriebe genutzt werden.

Der zukünftige S-Bahnhof Schlattholz ist innerhalb von 10 Min. zu Fuß erreichbar.



Die Gebäude befinden sich in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand. Die Dächer müssen zu großen teilen erneuert werden. Die Außenwände können erhalten bleiben.



Hinsichtlich Altlasten wurde das Grundstück vom Landratsamt untersucht und als „Belassen“ eingestuft. Das bedeutet, dass keine Gefahr für die Nutzung besteht. Lediglich kann Aushub nur unter besonderen Auflagen entsorgt werden. Da aber keine Aushub- und Gründungsmaßnahmen vorgesehen sind stellt dies keine Einschränkungen dar.

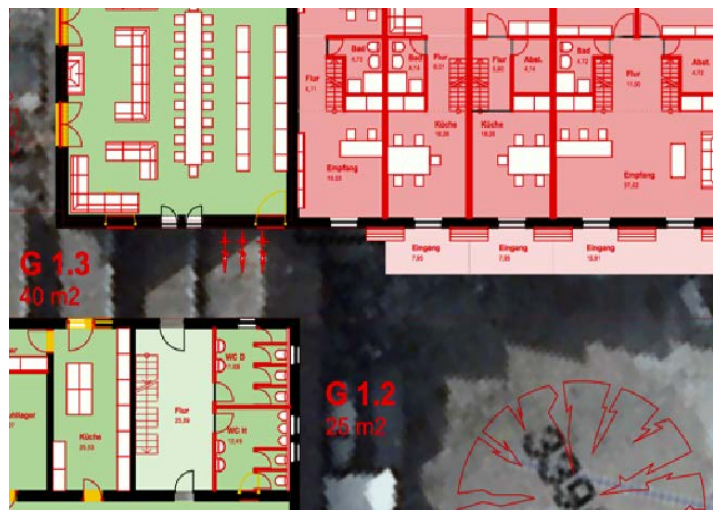
Das Grundstück wurde im Oktober 2015 von einer Projektentwicklungsgesellschaft bei einer Zwangsversteigerung erworben. Diverse Belastungen des Grundstücks wurden damit aufgehoben. Die derzeitigen Nutzer werden bis Ende 2015 ausgezogen sein. Das Grundstück wurde vom jetzigen Besitzer den Initiatoren des **juhu** zum Kauf angeboten.

Nutzung

Die Gebäude sollen aufgeteilt werden in Privateinheiten mit 45 – 180 m² und Gemeinschaftsräumen.

Die Privateinheiten sind für Nutzer, die sich mit der Idee des **juhu** identifizieren können.

Die Gemeinschaftseinheiten sollen dem **juhu** zu günstigen Mietkonditionen zur Verfügung gestellt werden.



Sanierung und Gestaltung

Für die Realisierung des Projekts wird eine Bau GmbH von Roman Bockemühl ARCHITEKT aus Schopfheim gegründet.

Die Bau GmbH kauft das Grundstück. Ein erstes Darlehen wurde für den Kauf des Grundstücks zugesagt. Weitere Darlehensgeber werden gesucht, um das Grundstück nicht durch Bankdarlehen belasten zu müssen.

Die Bau GmbH überdenkt zusammen mit **juhu** die vorliegende Planung, insbesondere die Aufteilung in Privat- und Gemeinschaftsflächen zusammen mit Roman Bockemühl als Architekt.



Für die Privateinheiten werden Käufer gesucht.



Die Bau GmbH saniert die Gebäude so, dass statisch und klimatisch funktionierende Gebäudehüllen geschaffen werden und Unterteilt die Gebäude in die Nutzungseinheiten. Außerdem werden die Fassaden und Außenanlagen hergerichtet und die Nutzungseinheiten Haustechnisch (Strom, Heizung, Kalt- und Warmwasser, Abwasser und Heizung) versorgt.

Der Innenausbau (Bodenbeläge, Wand- und Deckenverkleidung, Elektro- und Sanitärinstallation) kann von den Nutzern eigenständig oder durch die Bau GmbH ausgeführt werden.

Die Gemeinschaftseinheiten werden von der Bau GmbH saniert. **juhu** soll maßgeblich Einfluss auf die Gestaltung und Einteilung unter Federführung von Bockemühl ARCHITEKT nehmen. Sie bleiben im Eigentum der Bau GmbH.

Damit entsteht die Wohnungseigentümergeinschaft **WEG Alte Färberei Schopfheim**.

Bockemühl ARCHITEKT betreut bis auf weiteres die Eigentümergeinschaft hinsichtlich architektonischer Belange so weit es das Gemeinschaftseigentum betrifft. Für die Gestaltung der Sondernutzungsrechte (Innenausbau) sind die Teileigentümer unabhängig.

Sofern sich bei der Planung oder über die Zeit zeigt, dass die vorgesehenen Gemeinschaftsräume vom **juhu** nicht gebraucht werden wird die Bau GmbH diese Flächen an andere vermieten oder verkaufen.

juhu der Verein

juhu besteht bisher aus einem kleinen Kreis von Aktiven, die das Konzept ausgearbeitet haben und einer größeren Zahl an Sympathisanten. **juhu** wird als Verein gegründet.

Mitglieder sollen sein: die Eigentümer der Nutzungseinheiten und andere, die die Räume und Flächen nutzen möchten.

juhu e.V. mietet die Gemeinschaftsflächen von der Bau GmbH und vermietet sie weiter für seine Vereinszwecke. Der Verein beschränkt sich wirtschaftlich auf diesen Bereich und den Vereinsbetrieb. Damit sind Investitionen durch **juhu e.V.** in die Gebäude nicht erforderlich.



Initiativen zu Unternehmungen (Gastwirtschaft, Zimmervermietung, Werkstätten etc.) gehen von den Mitgliedern aus und sind finanziell selbständig und eigenverantwortlich. Je nach dem kann eine vielfältige, bunte und gedeihliche Gemeinschaft entstehen.

Die Mitgliedschaft wird durch den Kauf einer Nutzungseinheit oder eine Mindesteinlage von 1.000 € erworben die auch in Raten gezahlt werden kann.

Die Anzahl der Mitglieder richtet sich nach den Nutzungsmöglichkeiten.

Die Nutzung der Gemeinschaftsflächen wird in Regelmäßigen Treffen des Vereins untereinander vereinbart.

Da die Gemeinschaftsräume im Eigentum der Bau GmbH bleiben kann der Bedarf des **juhu e.V.** angepasst werden. **juhu e.V.** kann sich in Freiheit entwickeln.

Die Freude an der Gemeinschaft soll treibende Kraft sein. Wenn der Traum sich im Leben nicht wieder findet wurde immerhin eine historische Anlage in Schopfheim erhalten und einer sinnvollen Nutzung zugeführt.



Beispiele

Die zum Verkauf stehenden Einheiten können genutzt werden als: Atelierwohnungen, Büros, Wohneinheiten für WGs oder Familien, kleine Werkstätten, Garagen, Lager und Verkaufsflächen.

Die zu vermietenden Gemeinschaftsflächen sollen sein: Ein Veranstaltungsraum mit 160 und 80 m², einer Gastwirtschaft mit Biergarten und einer Küche mit Nebenräumen die für Gaststätte und Veranstaltungsraum zur Verfügung steht; außerdem eine Wohnung mit Gäste- oder Studentenzimmern und eine Gemeinschaftswerkstatt. Außerdem soll es ausreichend Lagerflächen geben.



Es könnten entstehen:

Gastraum Veranstaltungsräume

Der Gastraum und die Veranstaltungsräume werden von wechselnden Vereinsmitgliedern privat oder gewerblich genutzt, die eigenständig wirtschaften.

Die Küche könnte von einem betrieben werden der die Gastwirtschaft und die Veranstaltungsräume versorgt und dazu ein Imbiss unterhält.



Lieferservice

Einer kann den Lieferservice für den Imbiss übernehmen und gleichzeitig Kurierdienste anbieten. Der könnte seine Fahrzeuge auch noch einem Carsharing zur Verfügung stellen.

Jobvermittlung und Sachenbörse

Eine Jobvermittlung und Sachenbörse für das Wiesental mit app-gestützter Organisation könnte entstehen.

Verwaltungs- Beratungsbüro für Kleinunternehmer

Jungunternehmer die mit der Verwaltung nicht vertraut sind bzw. ihre wertvollen Fähigkeiten als Handwerker oder Programmentwickler unproduktiv damit verschwenden könnten sich beraten, und die Verwaltung von einem Qualifizierten übernehmen lassen.



Bauhof

Ein eigenständiger Bauhof könnte mit einer interdisziplinären Truppe die Ausbaurbeiten im **juhu** übernehmen und darüber hinaus frei am Markt tätig sein.

Gemeinschaftsbüro

Einer richtet ein Gemeinschaftsbüro ein, vermietet Arbeitsplätze und stützt damit seine eigene Existenzgründung.

Gemeinschaftswerkstatt

Mehrere nutzen zusammen die Gemeinschaftswerkstatt. Jeder bekommt einen Abstellraum für Werkzeug und Material.

Zeitplan

März 2015

Die Bau GmbH wird gegründet.

Mai 2015

Das Grundstück wird gekauft, der Verein **juhu e.V.** wird gegründet

Juni bis Dezember 2015

Überarbeitung der Planung von Bockemühl ARCHITEKT zusammen mit **juhu e.V.**

Es werden Käufer für die zum Verkauf stehenden Einheiten gesucht.

Der Bauantrag wird gestellt, die Ausführungsplanung gemacht und die Bauleistungen ausgeschrieben.

2016

Sanierung der Fassade und Erstellung der verkauften Einheiten (ohne Ausbau).

Ausbau der Einheiten durch die Eigentümer oder die Bau GmbH

2017

Sanierung der Gemeinschaftsflächen

Geplante Einheiten z.B.

Eigentumsflächen jeweils mit Abstellraum und Stellplatz

| Nr. | Nutzung | Zimmer | Nutzfläche |
|-------|----------------------------|---------------------|------------|
| P 1 | Büro | 2 + Kü. | ca. 80 m2 |
| P 2 | Wohnung | 3 + Kü. | ca. 90 m2 |
| P3 | Wohngemeinschaft | 3 + Kü. | ca. 90 m2 |
| P 4 | Kanzlei | 4 + Empfang | ca. 180 m2 |
| P 5 | Atelierwohnung / Therapie | 2 + Atelier | ca. 70 m2 |
| P 6.1 | Wohnung | 4 + Kü. + Dachterr. | ca. 105 m2 |
| P 6.2 | Werkstatt / Laden / Praxis | | ca. 60 m2 |
| P 6.3 | Garage / Lager | | ca. 80 m2 |
| P 7.1 | Wohnung | 7 + Kü. + Dachterr. | ca. 180 m2 |
| P 7.2 | Werkstatt / Laden / Praxis | | ca. 45 m2 |
| P 7.3 | Werkstatt / Laden / Praxis | | ca. 60 m2 |
| P 7.4 | Garage / Lager | | ca. 50 m2 |
| P 7.5 | Garage / Lager | | ca. 60 m2 |
| | | Summe | 1.150 m2 |

Gemeinschaftsflächen

| Nr. | Nutzung | Räume | Nutzfläche |
|-------|------------------------------|-------|------------|
| G 1.1 | Gastraum | | ca. 125 m2 |
| G 1.2 | WCs | | ca. 25 m2 |
| G 1.3 | Küche mit Lager | | ca. 40 m2 |
| G 2.1 | Veranstaltungsraum | | ca. 160 m2 |
| G 2.2 | Lagerräume | | ca. 45 m2 |
| G 3.1 | Vereinsraum | | ca. 80 m2 |
| G 3.2 | Lagerräume | | ca. 110 m2 |
| G 4.1 | Gemeinschaftswerkstatt | | ca. 65 m2 |
| G 4.2 | Lagerboxen | | ca. 30 m2 |
| G 5 | Gästezimmer, Studentenzimmer | | ca. 180 m2 |
| | | Summe | ca. 860 m2 |