

# Projektinitiative genossenschaftliches Wohnen in Wiesbaden; Konzept, Stand 05.02.19



## Wer wir sind

Wir, eine Gruppe von rund 15 Menschen vom Kleinkind bis zur Rentnerin aus verschiedenen Einkommensschichten und mit unterschiedlichen sozialen Hintergründen, streben Wohnen in Gemeinschaft an. Wir sind Mitglieder oder Freunde des bestehenden genossenschaftlichen Wohnprojektes „Gemeinschaftlich Wohnen eG“ in der Blücherstraße 17 in Wiesbaden. Dort konnten bereits seit 2003 umfangreiche Erfahrungen bei der Sanierung und dem Betreiben einer großen Immobilie mit 22 Wohneinheiten sowie beim Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und -formen in einer selbstgewählten Nachbarschaft gesammelt werden. Seit 2015 existiert unsere Projektinitiative für ein zweites Wohnprojekt mit ca. 20 Wohneinheiten (je nach Liegenschaft).

## Unsere Ziele

Ziel unserer Genossenschaft ist es, neue Impulse für das Wohnen in Wiesbaden zu setzen und Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen sicheren Wohnraum und ein gemeinschaftliches Miteinander zu bieten. Wir richten uns nicht an eine bestimmte Altersgruppe oder Familienkonstellation und möchten auch Menschen mit geringerem Einkommen Wohnraum anbieten. Entweder durch die Errichtung geförderter Wohnungen im Sinne der sozialen Wohnraumförderung des Landes Hessen oder im Rahmen einer solidarischen Hausgemeinschaft, die z.B. Haushalte mit Kindern begünstigt. Wichtig ist daher, ein in Zuschnitt, Ausnutzungsmöglichkeit und Lage geeignetes Grundstück/ Bestandsgebäude zu erwerben oder ein alternatives Modell wie Erbpacht zu nutzen.

Grundprinzipien unserer Genossenschaft sind Solidarität, Engagement, Selbsthilfe, Selbstorganisation und Demokratie. Das Teilen von Räumen, Flächen und Einrichtungen soll dabei helfen, eine besondere Wohnqualität für Alle zu gewährleisten, ohne dass zu hohe Kosten entstehen.

Für das neue Projekt wird eine geeignete Liegenschaft gesucht. Dabei sind wir sowohl für ein bereits bestehendes Gebäude, welches dann für unsere Zwecke umgenutzt werden würde, als auch für ein neu zu bebauendes Grundstück offen. Kriterien für die Lage sind hierbei:

- möglichst fußläufig erreichbarer Grünraum
- leistungsfähige ÖPNV-Anbindung
- Fahrradentfernung vom HBH Wiesbaden max. 15 – 20 Minuten
- gute Nahversorgung (Einkaufen, Ärzte, Apotheken, Gastronomie, Kultur, Wochenmarkt)
- leistungsfähige Internetversorgung, Glasfaser ins Haus

In 2019 soll es eine ernsthafte Perspektive für eine geeignete Liegenschaft geben, die z.B. im Rahmen einer Kaufoption oder eines Letter of Intend auch Verbindlichkeit erfährt. Für die weitere Projektentwicklung und Verfahrensschritte bringen wir fachliches Know-how mit. Eine Bezugsfertigstellung unseres neuen Vorhabens im Jahr 2021 ist unser Ziel.

## **Wohnen und Leben**

Ziel von Wohnungsgenossenschaften ist es, ihren Mitgliedern dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anzubieten (lebenslanges Wohnrecht). Genossenschaften neueren Typs wie die unsrige realisieren dabei auch gemeinschaftlich zu nutzende Flächen (z.B. Gemeinschaftsraum mit Küche, Gästezimmer, Werkraum, Garten, Arbeitsräume u.a.) und Einrichtungen (Werkzeug, Geräte, Lastenfahrrad, Waschmaschinen usw.) für ein nachbarschaftliches Miteinander und um individuelle Fläche in zumeist hochpreisigen Stadtteilen zu sparen. In unserem Konzept wird v.a. einer gemeinschaftlichen, großen Küche und einem Garten eine wichtige Rolle beigemessen. Alternativ bieten Dach- und Fassadenbegrünung und intensives Grün im Straßenraum einen Ausgleich. Die Menschen, die bei uns miteinziehen, werden aktiv in der Planungsphase beteiligt. Gemeinsame und individuelle Vorstellungen können so berücksichtigt werden.

Das zukünftige Haus soll vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden können und möglicherweise auch eine gemischte Nutzung aufweisen. So könnten im Erdgeschoss z. B. Läden, soziale Einrichtungen, Gastronomie, Praxen, Büros, ein Coworking Space oder eine Kita vorgesehen werden.

Die individuellen Wohnungen mit privatem Freibereich (Terrasse, Balkon, Loggia) sind Rückzugsort und werden voraussichtlich insbesondere von Familien mit kleinen Kindern und Älteren intensiv genutzt. Die Wohnungen sollen Sichtbeziehungen auf Grün und das Leben draußen bieten. Die Hausgemeinschaft überwindet Anonymität und schaut nacheinander, übernimmt kleine Handreichungen und unterstützt diejenigen, die Hilfe brauchen, sei es bei der spontanen Kinderbetreuung oder dem Einkauf. Dies ersetzt keine professionelle Pflege oder den Kindergarten, kann aber im Alltag Erleichterung und Austausch bieten.

Mitwachsen und Mitschrumpfen der Wohnfläche je nach Veränderung eines Haushaltes (Familienzuwachs, flügge werdende Teenager, Trennung, Tod eines Partners) kann einerseits baulich (durch Schaltzimmer, einen Mix unterschiedlicher Wohnungsgrößen) oder durch Wohnungstausch auch innerhalb beider Projekte gelöst werden. Des Weiteren soll weiterhin ein enger Austausch mit anderen Wohnprojekten / Genossenschaften in Wiesbaden und Umgebung gepflegt werden, so dass sich der Pool an Wohnungen vergrößert.

Wohnen in Gemeinschaft bedeutet für uns nicht nur, gemeinsam innerhalb der Genossenschaft zu leben, sondern uns auch nach außen zu öffnen und unser Quartier aktiv mitzugestalten. Kulturelle und soziale Aktionen bieten Raum für Begegnung und Kontakt mit der Nachbarschaft. In der Blücherstraße 17 gibt es z. B. Deutschkurse, ein Repair-Café, Flohmärkte und Foodsharing. Die Genossenschaft stellt hierfür ihre Räume unentgeltlich zur Verfügung bzw. organisiert diese Angebote.

In regelmäßigen Zusammenkünften werden die inhaltliche Orientierung, die Selbstverwaltung und die Aufgabenteilung im Wohnprojekt, gemeinsames gesellschaftliches Engagement und Konflikte thematisiert, ggf. extern moderiert und möglichst im Konsens gelöst. Dies funktioniert im bestehenden Projekt in der Blücherstraße gut.

## **Barrierefreiheit**

In dem von uns bewohnten Haus streben wir zumindest für einen Teil der Wohnungen Barrierefreiheit an, damit Gemeinschaftliches Wohnen auch für behinderte und/oder ältere Menschen möglich ist und bei eintretender Krankheit bzw. Behinderung das gewohnte Umfeld nicht verlassen werden muss.

## **Nachhaltigkeit**

Ein bewusster Umgang mit Ressourcen gehört zu unserem Selbstverständnis. Unser Haus soll dauerhaft gebaut, seine Architektur Ausdruck für gemeinschaftliches Wohnen sein und gut in die Umgebung passen. Nachhaltigkeit umfasst den Bau und Betrieb des zukünftigen Gebäudes sowie das tägliche Wirtschaften. Ein besonderes Augenmerk würden wir dem Thema Grün und Freiraum sowie Baustoffe und Energieversorgung widmen – ohne das Kostenbewusstsein zu vernachlässigen.

Besonders wichtig ist uns das Thema Mobilität. Wir alle sind es gewohnt, auf den Umweltverbund zu setzen. Die Nutzung eines privaten Pkw soll die Ausnahme sein und wenn möglich über Car-Sharing abgedeckt werden. Eine Car-Sharing- und eine Mein Rad-Station sollen möglichst integriert werden sowie Ladestationen für E-Bikes und geeignete Fahrradabstellplätze geschaffen werden. Mit einem Mobilitätskonzept und mit unserer Bereitschaft zu langfristigen Verbindlichkeiten möchten wir anregen, vom üblichen Stellplatznachweis abzuweichen.

## **Finanzierung**

Genossenschaften finanzieren ihre Immobilien durch private Einlagen ihrer Mitglieder (Betrag je selbstgenutzten qm Wohnfläche zzgl. Anteil an Gemeinschaftsfläche) und ggf. durch private Kredite. Dieses Eigenkapital ist Grundlage für die Finanzierung der Immobilie. Zins und Tilgung der Fremdfinanzierung sowie die Deckung der laufenden Kosten erfolgen über das Nutzungsentgelt (Miete), welches nur die Kosten und Unterhaltungsreserven abdeckt und keine Rendite abwirft. Ihre Einlage bekommen die Genossen nach Wahrung einer Frist bei Auszug zurück. In genossenschaftlichen Wohnprojekten ist die Genossenschaft Eigentümerin der Immobilie, daher ist keine Veräußerung ohne Zustimmung der Mitglieder möglich.

Neben den Baukosten sind die Grundstückspreise inzwischen ein großes Handicap für neue Angebote an vergleichsweise günstigem Wohnraum. Das bedeutet für unser Projekt, dass mit einer Einlage von mindestens 1000 € pro  $m^2$  selbst genutzten Wohnraum zu rechnen ist. Wir bemühen uns um das Einwerben von Fördergeldern und streben ein Nutzungsentgelt von 12 € / qm an. Die Voraussetzungen und Bedingungen für geförderten Wohnraum werden sich voraussichtlich in nächster Zeit ändern. Damit sich das von uns angestrebte Nutzungsentgelt nicht wesentlich erhöht, sind wir darauf angewiesen, den gewinnorientierten Wettlauf um Grundstücke nicht mitmachen zu müssen, d.h. dass wir im Idealfall eine geeignete Liegenschaft über Konzeptvergabe und nicht zum Höchstgebot, in Erbpacht oder in Kooperation mit einem Träger von Einrichtungen oder sonstiger Unterstützung erwerben / pachten.

Info: [www.eigenraum21.de](http://www.eigenraum21.de)

Kontakt: [info@bluecher17.de](mailto:info@bluecher17.de)