

WoGe18 eG

Wohngenossenschaft – seit 2018
selbstbestimmt – sozial – nachhaltig

Konzept

Wie wollen wir leben?

Wohnen in Gemeinschaft

Wir wollen mit Menschen jeden Alters eine vielgestaltige Hausgemeinschaft bilden, die Individualität achtet und auf Gemeinschaft baut. Durch Wohnen von Jung und Alt, von Menschen verschiedener Herkunft, Geschichte und mit unterschiedlichen Lebensentwürfen wollen wir das Experiment einer lebendigen solidarischen Nachbarschaft wagen. Soziale Verantwortung füreinander und verlässliche Strukturen des Miteinanders sollen uns verbinden und nicht einengen. Wir wünschen uns lebendige Kommunikations- und Begegnungsmöglichkeiten im Haus in selbstbestimmter Nähe und Distanz. Wichtig ist uns auch eine offene, einladende Haltung gegenüber den Menschen der Nachbarschaft, in Quartier und Gemeinde.

Wertschätzende und transparente Kommunikation

Im Vordergrund steht der Wunsch, dass wir einander empathisch, wertschätzend und mit einer offenen, hilfsbereiten Grundhaltung begegnen und unterschiedliche Lebenslagen und Lebensformen respektieren. Verbindende handlungsleitende Visionen und kommunikative Strukturen der Hausgemeinschaft wollen wir ohne Dogmen in einem offenen Prozess entwickeln.

Architektur und soziales Konzept

Architektur und soziales Konzept sollen sich entsprechen. Darauf wollen wir schon bei der Vorplanung achten. Wohnerweiterungsflächen und Gemeinschaftsräume können das soziale Miteinander und niederschwellige Hilfsstrukturen ermöglichen. Wohnungszuschnitte sollen an sich verändernde Lebenssituation und Bedürfnisse angepasst werden können. Das soll auch ermöglichen, noch im hohen Alter in der Hausgemeinschaft bleiben zu können, im Idealfall bis ans Lebensende.

Bezahlbarer Wohnraum

Wir wollen grundsätzlich bezahlbaren Wohnraum schaffen, der auch untere und mittlere Einkommensschichten nicht ausschließt. Denn Wohnprojekte sollen kein Privileg für Besserverdienende sein. Deshalb können wir uns vorstellen, einen Teil der Wohnungen als Sozialmietwohnungen zu verwirklichen.

Nachhaltigkeit: Ökologie, Ökonomie und „Enkeltauglichkeit“

Nachhaltigkeit ist für uns kein modisches Schlagwort, sondern eine immer wieder neu zu definierende Anfrage an unseren Lebensstil und unser persönliches Handeln. Wir streben Nachhaltigkeit im Alltag durch ökologisches Bauen, Energie sparende und Ressourcen schonende Lebensweise an. Wir

möchten damit auch einen aktiven Beitrag für Klimaschutz, gesellschaftliche Entwicklung und für mehr Generationengerechtigkeit leisten.

Organisationsstruktur: Genossenschaft

Genossenschaftliches Bauen und Wohnen wird als dritter Weg in der Wohnungswirtschaft angesehen: Als Alternative zu Miete und Kauf. Es eröffnet Menschen eine Möglichkeit, die sich kein Eigentum leisten können oder wollen und trotzdem selbstbestimmt wohnen möchten. Jeder Nutzer ist Mitglied in der Genossenschaft und damit am Eigentum der Immobilie beteiligt.

Weil die Genossenschaft nur kostendeckend und nicht gewinnbringend wirtschaftet (Kostenmietenprinzip), profitieren die Nutzerinnen und Nutzer von einer langfristig stabilen Miete, die nicht den Steigerungen am freien Mietmarkt (Marktmietenprinzip) unterliegt.

Die Nutzerinnen und Nutzer sind an der Genossenschaft und an der Bauplanung direkt beteiligt und können ihre Wohnung und die Gemeinschaftsbereiche nach eigenen Wünschen mitgestalten. Durch die mögliche Nutzung von Gemeinschaftsräumen kann der individuelle Wohnflächenbedarf vermindert werden. Genossenschaften sind demokratisch strukturiert: Jedes Mitglied hat eine Stimme, egal wie viele Genossenschaftsanteile es besitzt.¹

Die Genossenschaft plant den Erwerb eines Grundstücks und die Errichtung eines Wohngebäudes. Sie ist später Eigentümerin und Bewirtschafterin der Immobilie. Die Wohnungen wird sie im Bestand halten und sie per Nutzungsvertrag an die Genossenschaftsmitglieder vermieten. Das Mietrecht besteht grundsätzlich lebenslang. Eine Kündigung wegen Eigenbedarf ist nicht möglich.

Den Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses soll eine weitgehende Selbstverwaltung und Selbstorganisation ermöglicht werden. In regelmäßig stattfindenden Bewohnerversammlungen kann besprochen werden, wie das Zusammenleben gestaltet werden soll.

Vorstellungen zur Bewohnerstruktur

Gemäß unserem Leitbild strebt die Genossenschaft für die Hausgemeinschaft eine lebendige Vielfalt der Lebensentwürfe und eine gemischte Altersstruktur an. Verbindendes Ziel der Bewohnerinnen und Bewohner sollte das Streben nach enkeltauglicher Nachhaltigkeit durch wirtschaftlich, sozial und ökologisch nachhaltige Entscheidungen und Lebensstile sein.

Ambulant betreute Wohngemeinschaft

Aus der gemeinsamen Überzeugung, eine Wohnform zu schaffen, mit der Jede/r möglichst bis ans Lebensende in der vertrauten Umgebung bleiben kann, wird die Integration einer Ambulanten Wohngemeinschaft für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf entsprechend den Vorgaben des Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetzes (WTPG) angestrebt.

¹ Ausnahme: Investierende Mitglieder haben satzungsgemäß, §4 Abs. 3 und § 13 Abs. 5, kein Stimmrecht

Anforderungen an das Gebäude

Größenordnung

Gemeinschaftliches Mehrgenerationenwohnen erfordert eine Mindestmenge an Wohnungen unterschiedlichen Zuschnitts und eine Mindestzahl an Menschen verschiedener Generationen, um in einer lebendigen Hausgemeinschaft die notwendige Durchmischung zur Zufriedenheit aller Bewohnerinnen und Bewohner dauerhaft gewährleisten zu können. Wir streben deshalb ein Gebäude mit circa **20 Wohneinheiten** verschiedener Größen an. Das entspräche einer Gesamtwohnfläche von circa 1.500 qm zuzüglich ca. 8% Gemeinschaftsflächen. Je nach Bebaubarkeit des Grundstücks kommt eine drei- bis viergeschossige Bauweise in Betracht.

Soweit in das Gebäude integriert eine **ambulant betreute Wohngemeinschaft** für Menschen mit Pflege- und Unterstützungsbedarf eingeplant werden kann, erfordert dies je nach Zahl der Bewohner*innen einen zusätzlichen Wohnflächenbedarf zwischen circa 340 qm und 500 qm.

Soziale Anforderungen an das Gebäude und Außenbereiche

Das Objekt soll gemeinschaftliches Wohnen entsprechend den Bedürfnissen der Hausbewohner möglich machen:

- Gemeinschaftsraum mit Küche (Feste, Veranstaltungen, Versammlungen, Hobbys, Einladung der Nachbarschaft)
- Gemeinschaftliche Funktionsräume (z.B. Werkstatt, Waschmaschinenpool, shared space)
- Platz für Begegnungen, Aufenthalte, Sportgeräte, Spielflächen im Innenraum, Hobby, Garten
- Gästezimmer, das von den BewohnerInnen nach Bedarf gemietet werden kann, ggf. kombiniert mit Gemeinschaftsraum.

Mehr Gemeinschaftsraum ermöglicht es, mit weniger individuellem Wohnraum auszukommen. Flexible Grundrisse geben Raum für Veränderungen, auch in späteren Jahren oder bei Pflegebedürftigkeit. Das Gebäude soll weitestgehend barrierefrei sein, also von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne Einschränkung genutzt werden können.

Kostengünstig bauen

Ökologische Ziele konkurrieren teilweise mit dem Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Kosten können jedoch durch eine standardisierte Bauweise reduziert werden. Die großflächige Verwendung einheitlicher Baumaterialien ist günstiger verglichen mit der Realisierung individueller Wünsche. Auch die Investition in hochwertige, langlebige Materialien und wo möglich der Verzicht auf überdimensionierte Steuerungstechnik kann sich langfristig positiv auf die Kostenentwicklung auswirken.

Ökologie, Nachhaltigkeit

Wir streben ein klimaneutrales Gebäude an, bevorzugt in massiver Holzbauweise, wie es von verschiedenen erfahrenen Firmen mittlerweile realisiert werden kann.

Energiegewinnung, Energierückgewinnung, Eigenenergiebedarfsdeckung, Umgang mit Wasser und Brauchwasser orientiert sich an Nachhaltigkeits- und Klimazielen.

Verwendung möglichst langlebiger Materialien und ökologischer Baustoffe (Holz, Ziegel, Glas).

Ein mit TeilAuto Neckar-Alb eG gestaltbares Mobilitätskonzept kann gewährleisten, dass die Hausbewohner überwiegend ohne Auto in Privatbesitz auskommen. Das spart unmittelbar Auto-Stellplätze und entlastet Verkehr und Umwelt. Gleichzeitig entsteht ein Car-Sharing-Angebot, das auch von Nachbarn und im Quartier genutzt werden kann.

Anforderungen an die Lage des Grundstücks

Das Grundstück sollte so zentral liegen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner die örtlichen Infrastrukturangebote (ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Rathaus, Bücherei, Ärzte, kulturelle Angebote etc. sowie Anziehungspunkte für ältere Menschen) wahrnehmen und nutzen können, auch wenn sie zu Fuß nicht sehr mobil sind.

Gez. Helmut Braunwald
Vorstand

gez. Dr. Harald Thelen
Vorstand

WoGe18 eG

T. 07072 3690 / M. 0172 735 2558

Vorsitzender des Aufsichtsrats: Samuel Begasse

Registergericht: Amtsgericht Stuttgart

Registernummer: GnR 720147

Sitz der Genossenschaft: Dußlingen

Geschäftsanschrift: Tübinger Straße 24, 72144 Dußlingen

www.woge18.de

Stand: 02. Nov. 2020