

Konzept

Wohnprojekt Käpplematten

Gemeinsam das gute und nachhaltige Leben wagen

Wir setzen uns für Mehrgenerationenwohnen und nachbarschaftliches Miteinander ein. In jeder Lebensphase und für alle Lebensmodelle ermöglichen wir selbstbestimmtes und nachbarschaftliches Wohnen. Wir sind am Gemeinwohl und der Zufriedenheit unserer Mitglieder orientiert und ermöglichen bezahlbares Wohnen für Menschen aus der Region.



Die Vision

- Bezahlbares Wohnen für Alle
- Individualität in Gemeinschaft leben
- Mehrgenerationenwohnen
- Integratives Wohnen mit Menschen mit Fluchterfahrung und Menschen mit Behinderung
- Integration von Wohnen und Arbeiten
- Nachhaltiges und ressourcenschonendes Bauen, Wohnen und Leben
- Individuelle Gestaltung der Wohnungen durch Eigenleistungen

Gemeinschaft leben

Unser Wohnprojekt ist eine selbstgewählte (intentionale) Gemeinschaft. Wer bei uns mitmacht und einzieht, macht sich vorher mit unserem Konzept vertraut und entscheidet (unterschreibt) aus freien Stücken, dass er/sie dies verstanden hat und in der eigenen Lebenspraxis durch den Einzug bei uns unterstützen und umsetzen wird.

Hierbei sollen den Erfordernissen des Klimaschutzes und vor allem des schutzwürdigen Bedürfnisses der Mitglieder nach nachhaltig gesicherten Wohn- und Gemeinschaftsräumen in Sulzburg Rechnung getragen werden.

Durch eine intensive **Vernetzung** mittels einer Vielzahl von Angeboten in die Nachbarschaft wollen wir unseren Beitrag für ein vielfältiges Stadtquartier und eine gelebte Nachbarschaft leisten.

Klimaschutz, Energie- und Ressourcenkonsum stehen in engem Zusammenhang mit der Verdichtung unterschiedlicher Nutzungsformen.

Weitere Beiträge zum Klimaschutz sowie zur Energie- und Ressourceneinsparung leisten wir durch die Mehrfachnutzung von Flächen, reduzierte Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsräume, eine Vielzahl von Sharing-Angeboten und die Umsetzung von Kreislaufwirtschaftskonzepten.

Klimaschutz und Energieeinsparungen sollen auch in privaten Haushalten vielfältig und in individueller Abwägung konsequent genutzt werden.

Die **demografische Entwicklung** stellt auch die Genossenschaftsmitglieder vor Herausforderungen. Mit zunehmender Lebenserwartung und dem zunehmend steigenden Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft müssen Lösungen für das „Wohnen im Alter“ gefunden und bereits in der Planungsphase berücksichtigt werden.

Demografische Zielvorgabe ist eine günstige Mischung von Jung und Alt, in der sich die vorhandenen Altersgruppen wechselseitig unterstützen und interagieren. Ziel ist es, die soziale Teilhabe aller Altersgruppen zu fördern.

Unser Ziel ist es, in einer sozial diversen Gemeinschaft zu leben.

Individualität in Gemeinschaft

Neben den einzelnen, individuellen Wohnungen bietet das Wohnprojekt viele Möglichkeiten zum Wohnen, Treffen, Arbeiten und Feiern – und zwar für die Bewohner:innen des Hauses und auch für Gäste und Besucher:innen.

Unser Gemeinschaftshaus ist das Herz der Hausgemeinschaft und entlastet dabei auch den individuellen Wohnraum.

Wir legen Wert darauf, dass sowohl das Bedürfnis nach Gemeinschaft als auch das nach Individualität in unserer Gruppe berücksichtigt werden. Wir möchten daher eine offene Atmosphäre schaffen, die es jedem Einzelnen ermöglicht sich einzubringen.

Soziale Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit hat auch eine soziale Dimension – und diese möchten wir als Gemeinschaft leben. Als Gemeinschaft wollen wir uns für Solidarität und Diversität einsetzen, indem wir einander helfen, Anlaufstelle für die Nachbarschaft werden und gemeinsam zu einer solidarischen und gerechteren Gesellschaft beitragen.

Inklusion – Wohnen für Alle

Inklusion erfordert in einem gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekt, dass mit der Zielvorgabe „Wohnen für Alle“ auch Lösungen für das „Wohnen für Menschen mit Behinderung“ angeboten werden.

Im Projekt eingeplant ist auch eine Wohnung für geflüchtete Menschen. Sie sind Teil einer Gruppe, die es auf dem deutschen Wohnungsmarkt besonders schwer haben, Wohnraum zu finden und häufig in sehr schlechten Unterbringungen leben müssen. Wir planen dafür eine Zusammenarbeit mit zivilgesellschaftlichen Initiativen und Selbstorganisationen.

Um geflüchteten Menschen ein möglichst angenehmes Wohnen und Zusammenleben zu ermöglichen, sehen wir es einerseits als unsere Aufgabe, Solidarität zu üben (und z.B. zu Terminen bei Ausländerbehörden zu begleiten, falls dies gewünscht ist). Gleichzeitig ist uns wichtig, dass unsere geflüchteten Nachbar:innen sich in unserem Projekt wohlfühlen können und nicht nur als „hilfsbedürftig“ wahrgenommen werden. Um unsere geflüchteten Nachbar:innen nicht in unangenehme Situationen zu bringen, wollen wir uns daher auch mit Paternalismus und Rassismus auseinandersetzen.

Solidaritätsfonds / Quartiersviertelstunde

Innerhalb des Wohnprojekts soll ein Solidaritätsfond eingerichtet werden, der aus freiwilligen monetären Beiträgen und der Quartiersviertelstunde der Bewohner:innen gespeist wird. Als Bewohner:innen werden wir uns mit einer Viertelstunde pro Monat sorgend für Mitbewohner:innen, unser Wohnprojekt oder Projekte im Sulzburg einsetzen.

Die Mittel des Solifonds sollen zur Verfügung stehen:

- Für Mitbewohner:innen in Notsituationen: z.B. für einen vorübergehenden Mietkostenzuschuss, für einige Monate bei Jobverlust, Krankheit, Tod u.a.m,
- Langfristig bzw. wenn der interne Zuschuss nicht gebraucht wird: für Projekte außerhalb unseres Hauses, die uns unterstützenswert scheinen.

Ökologie und Nachhaltigkeit

Wir wollen Nachhaltigkeit auf allen möglichen Ebenen nach dem Drei-Säulen-Modell leben: ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit (siehe oben). Für uns bedeutet das unter anderem:

Verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen unserer Erde. Wir halten unseren ökologischen Fußabdruck so klein wie möglich (sparsamer Umgang mit den Ressourcen Wasser, Energie, reduzierter Konsum).

Verantwortungsvoller Umgang mit den Menschen durch Ausgleich sozialer Kräfte und Partizipation aller Mitglieder der Gemeinschaft (Leben mit verschiedenen Generationen, geflüchteten Menschen ...).

Ökologische Bauweise: Holzelementbauweise, Photovoltaikanlage am Dach, Regenwassernutzung und hoher Effizienzstandard (Effizienzhaus 40 plus mit QNG Zertifizierung).

Bei uns gibt es außerdem weniger Autostellplätze als üblich, dafür aber einen großen Fahrradabstellraum, der zur Nutzung des Fahrrads einlädt, und großzügige Gemeinschaftsflächen, wodurch die individuelle Wohnungsgröße auch eher klein bemessen sein kann.

Die **Nachhaltigkeit des Gebäudes** sowie die Prozesse seiner Planung, Errichtung und Übergabe/Inbetriebnahme werden unter Berücksichtigung der ökologischen, ökonomischen, soziokulturellen Qualität sowie technischer Aspekte und Prozesse anhand von bestimmten Kriterien der drei Nachhaltigkeitsdimensionen nachgewiesen:

Soziokulturelle Aspekte / soziale Qualität: Erfüllung von Nutzeranforderungen, thermischer Komfort, visueller Komfort, Schallschutz, Barrierefreiheit, Minimierung von Risiken für die Gesundheit.

Ökologische Aspekte / ökologische Qualität: Flächeninanspruchnahme, Ressourceninanspruchnahme, Schutz der Biodiversität, Trinkwasserbedarf in der Nutzungsphase, Wirkungen auf die globale Umwelt

Mobilitätskonzept

Unser Anspruch ist es, von der autozentrierten Mobilität wegzukommen.

Wir begrüßen den Stellplatzschlüssel des Bebauungsplans von einem Stellplatz je Wohneinheit, der uns bei dem beschränkt zur Verfügung stehenden Parkraum ermöglicht vor allem auch kleinere Wohnungen planen zu können.



Fahrradfahren soll Hauptbestandteil der Mobilität sein, nicht nur für Kurzstrecken, sondern auch für die alltäglichen Wege in die Arbeit und für Besorgungen des täglichen Bedarfs.

Der über den Aufzug erreichbare Fahrradraum im Untergeschoß sowie die Stellplätze im Außenbereich bietet allen Bewohner:innen gut erreichbare Abstellplatz für das eigene Fahrrad.

Es sollen zwei Lastenfahrräder für den allgemeinen "Sharing Gebrauch" angeschafft werden, um auch für Einkäufe eine Alternative zum Auto bieten zu können.

Öffentlicher Nahverkehr

Der öffentliche Nahverkehr stellt die zweite Säule unseres Mobilitätskonzeptes dar.

Der Bahnhof Heitersheim ist mit dem Fahrrad in 30 Minuten sowie mit dem Bus erreichbar. Von hier bestehen tagsüber gute Verbindungen nach Basel, Bad Krozingen und Freiburg.

Carsharing

Als dritte Säule ist für Einzelsituationen wie größere Einkäufe, Ausflüge ins Umland und Urlaubsreisen punktuell auch weiterhin ein Auto notwendig. Durch vernetzte und geteilte Auto-Mobilität ist es möglich, einen verhältnismäßig kleinen Fuhrpark für die Bewohner:innen vorzuhalten.

Geplant ist die Kooperation mit Carsharing Anbietern aus der Region und ein Carsharing Platz auf dem Grundstück. Das Carsharing Angebot soll auch externen Nutzer:innen aus dem Sulzburg zur Verfügung stehen.

Durch die Bereitstellung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge und E-Bikes soll der zeitnahe Übergang zur Elektromobilität gefördert werden.

Die entsprechenden Bedarfe wie Netzanschlüsse, Ladestationen, Energiebedarf in Kombination mit der hauseigenen PV-Anlage sind in den Entwürfen bereits vorgesehen und werden im Bau berücksichtigt. Intelligente Lade- und Energiemanagementsysteme sollen eine bestmögliche Ausnutzung des Netzanschlusses möglich machen.

Bauweise (graue Energie)

Bei der Verwendung von Baustoffen möchten wir durch die Nutzung von Sekundärrohstoffen im Sinne der Kreislaufwirtschaft dazu beitragen, die Verwendung von Primärrohstoffen und den für die Herstellung notwendigen Energieaufwand so weit wie möglich zu reduzieren.

Gleichzeitig wird hierbei auf die Verwendung möglichst schadstofffreier Baustoffe geachtet, um Gesundheit und Wohlbefinden zu unterstützen und sicherzustellen.

Während bei künstlich hergestellten Baustoffen große Mengen an CO₂ freigesetzt werden, absorbieren Bäume dieses klimaschädliche Kohlendioxid während ihrer gesamten Wachstumsphase und produzieren lebensnotwendigen Sauerstoff.

Jeder Kubikmeter Holz, der andere Baumaterialien ersetzt, reduziert die CO₂-Emissionen, die bei deren Herstellung anfallen würden, um durchschnittlich 1,1 Tonnen. Hinzu kommen 0,9 Tonnen CO₂, die im Holz gebunden sind.

Individuelle Flächensparnis durch Gemeinschaftsflächen

Durch die Möglichkeit, bestimmte Funktionen des Lebensalltags in die Gemeinschaftsräume zu verlagern, kann ohne Komfortverlust individueller Wohnraum eingespart werden; z.B.: kleinere Küche und Wohnraum in der eigenen Wohnung, während für größere private Feiern das Gemeinschaftshaus gebucht werden kann.



Den Gemeinschaftsraum wollen wir ressourcenschonend mit intelligenten Einbauten und einer nutzungsoffenen Möblierung versehen, um eine hohe Dichte an Angeboten zu ermöglichen.

Beispielsweise kann morgens im Gemeinschaftsraum meditiert werden, tagsüber wird der Gemeinschaftsraum zum Kinderspielzimmer, abends trifft sich die Nachbarschaft hier zum Public Viewing und nachts können Gäste untergebracht werden.

Der Gemeinschaftsraum steht für Nutzungen und Angebote der Nachbarschaft und Gemeinde Sulzburg zur Verfügung.

Ausbauhauskonzept

So wohnen wie man möchte. Wir werden kostengünstig mit einem reduzierten Ausbaustandard, mit viel Holz und natürlichen und nachhaltigen Materialien bauen. Das Ausbauhauskonzept der Genossenschaft ermöglicht den Bewohner:innen, ihre Wohnungen mit Eigenleistungen individuell weiterzubauen.



Wir wollen durch Eigenleistungen und serielles Bauen individuelles Wohnen und Arbeiten wieder für alle bezahlbar machen und gleichzeitig individuelle Lieblingsorte schaffen.

Ressourcen sparen durch intelligentes Teilen

Für unsere Gemeinschaftsflächen und -räume sollen professionelle Geräte (wie z.B. Waschmaschinen, Werkzeuge und ähnlich Sinnvolles) angeschafft werden. Diese dürfen von allen Bewohner:innen genutzt werden. Das Teilen von wenigen, aber dabei sehr guten und energieeffizienten Geräten sorgt für höhere Auslastung. Dadurch sparen wir Ressourcen und Platz in den Wohnungen.

Energiekonzept

Die Häuser sollen im KfW-Effizienzhaus 40 Plus Standard projiziert werden und mit einer Luft-Luft Wärmepumpe mit Wärme versorgt werden. Auf den Dächern und der Südfassade ist eine ca. 420 m² große Photovoltaikanlage geplant, die für eine umweltfreundliche Stromversorgung der Wohnungen und Gemeinschaftsräume sorgt. Die PV-Anlage wird durch die Genossenschaft finanziert und trägt zur Versorgung des Wohnprojekts mit erneuerbarem Strom zum Selbstkostenpreis bei.

Rechtsform und Organisation

Die Genossenschaft

Jede:r Bewohner:in des Wohnprojekts ist stimmberechtigtes Mitglied in der Genossenschaft.

Der Genossenschaftsvorstand besteht aus von den Genossenschafter:innen gewählten Bewohner:innen, die ehrenamtlich im Sinne der Gemeinschaft arbeiten.

Der Vorstand kann auch eine bezahlte (angestellte) Geschäftsführung ernennen.

Die Bewohner:innen können ihre Geschäftsanteile grundsätzlich frei weiter veräußern. Die Nutzungsverträge sehen die Möglichkeit vor, Nachnutzer:innen zu benennen. Die Genossenschaft hat ein Vorschlags- und Vetorecht.

Die Mieten werden auf Selbstkostenbasis festgelegt. Nach Tilgung der Darlehen entfällt mit den Finanzierungskosten ein erheblicher Kostenanteil und bietet Raum für sinkende Mieten.

Für erbrachte Ausbauleistungen können Abstandszahlungen eigenständig vereinbart werden.

Zusammengefasst:

- langfristig niedrige und sichere Mieten
- lebenslanges, vererbbares Wohnrecht wie ein:e Eigentümer:in
- Flexibilität wie ein:e Mieter:in

Bezahlbarer Wohnraum

Ein wesentliches Ziel des Projekts ist es dauerhaft bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Bei hohen Grundstücks- und Baupreisen bieten sich verschiedene Kombinationen aus Förderungen und Darlehen an, die wir für die Genossenschaftswohnungen beantragen.

Diese Kombination ermöglicht eine Querfinanzierung und führt zu vielfältiger Gemeinschaft im Hinblick auf das individuelle Einkommen und den finanziellen Hintergrund.

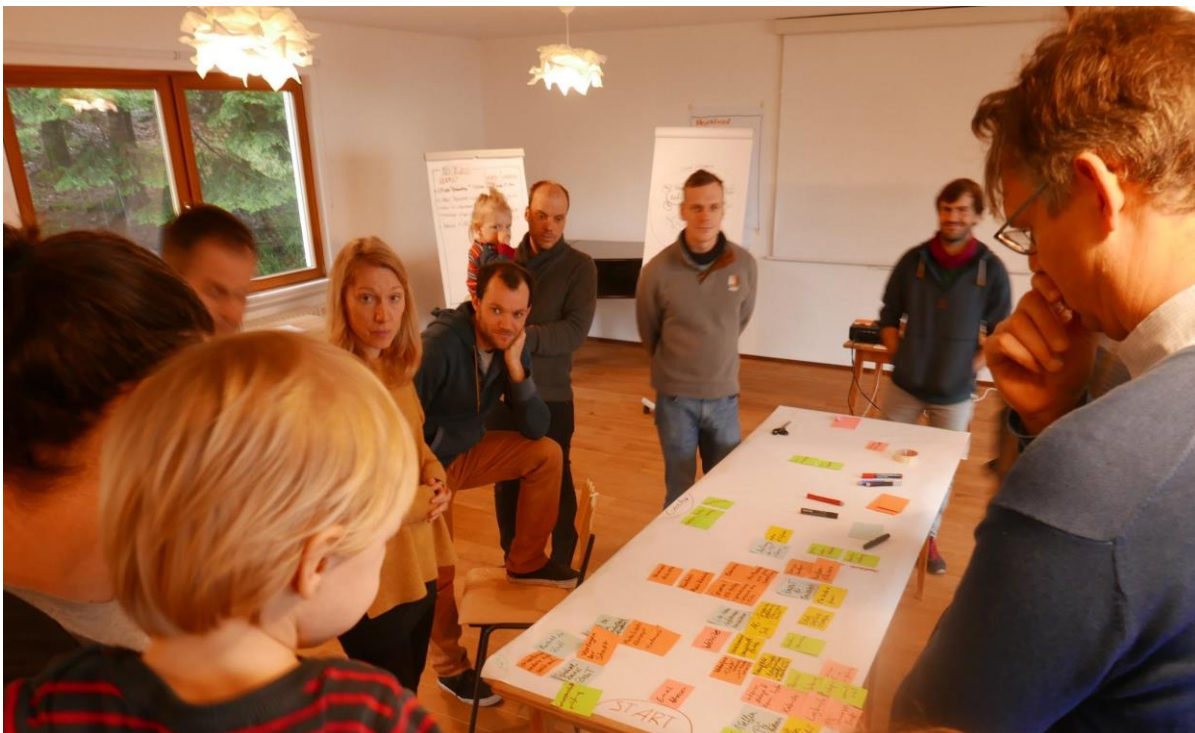
Organisation

Organisation des Wohnprojektes Weitblick Sulzburg

Wir wagen es zu träumen, und wir arbeiten wirkungsvoll gemeinsam daran, unsere Vision umzusetzen.

Das Wohnprojekt wird professionell begleitet durch die Zeitraum Architekten (www.zeitraum-projekt.de) aus Freiburg, die vielfältige Erfahrungen in der Planung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten einbringen, Heinz Feldmann (www.lebens-wandler.com), der die Gruppe hinsichtlich der Soziokratie berät sowie durch die Pro Wohnen Genossenschaft (<https://www.pro-wohngenossenschaft.de>), die das Genossenschaftsmanagement übernimmt.

Die Grundlage unseres Zusammenlebens und Zusammenarbeitens ist eine kraftvolle und lebendige Vision, in der sich alle wiederfinden können. Wir fühlen uns in unserem Zusammenleben den soziokratischen Werten „Gleichwertigkeit aller Beteiligten, Selbstorganisation und Selbstverantwortung, Transparenz, Fairness – Ausgleich im Geben und Nehmen, partnerschaftlicher Umgang und Menschlichkeit“ verpflichtet.

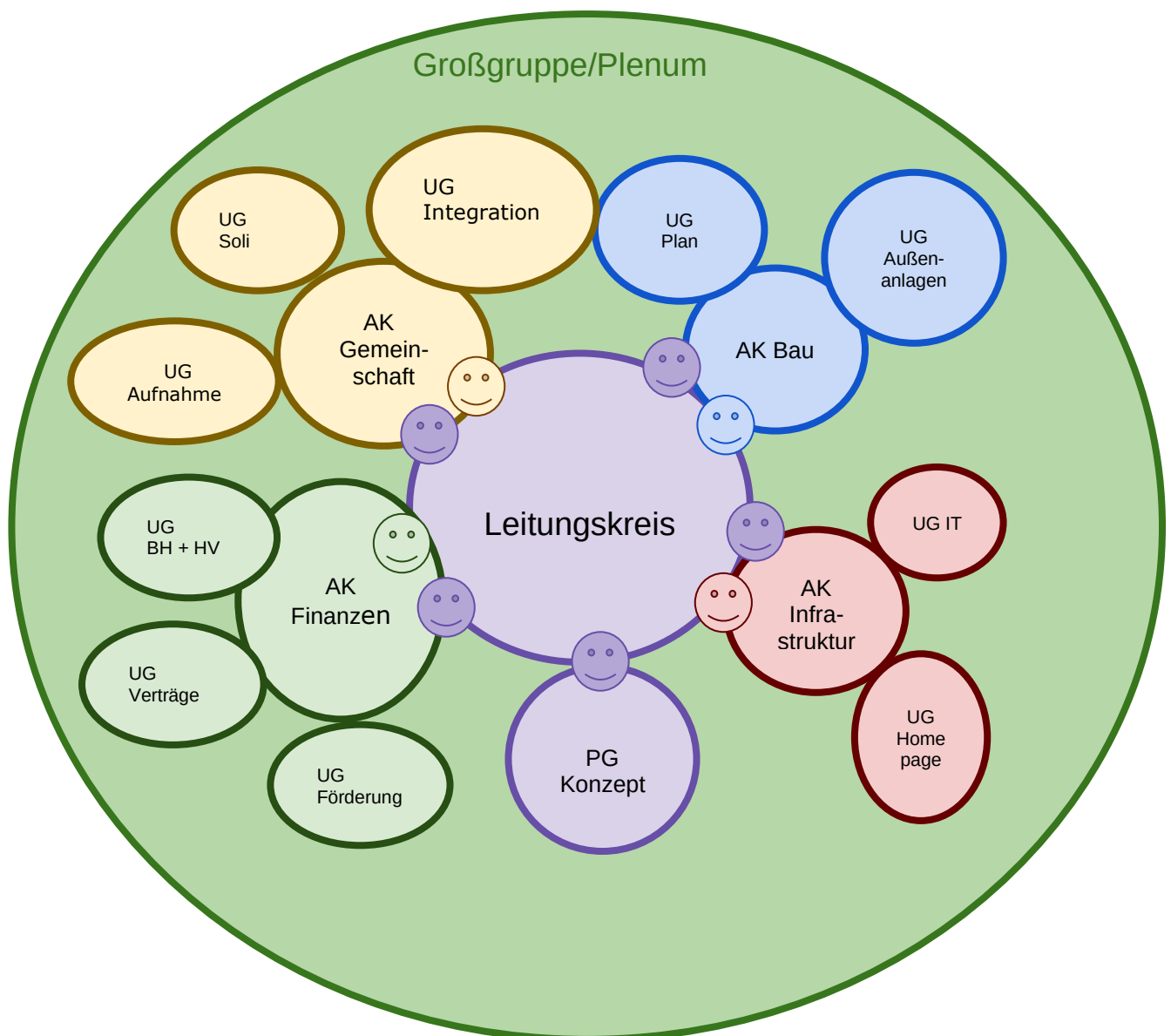


SIG (Soziokratie in Gemeinschaft)

Das Wohnprojekt Münster 77 ist soziokratisch organisiert. Das Konzept Soziokratie in Gemeinschaft SIG kann noch detaillierter im Buch „Praxishandbuch Leben in Gemeinschaft“ (2022, Oekom Verlag München) von Heinz Feldmann nachgelesen werden.

Im Folgenden beschreiben wir die wichtigsten Aspekte und bringen auch Zitate aus dem genannten Buch, mit freundlicher Genehmigung des Autors. Die Zitate aus dem Buch sind hier kursiv geschrieben und mit dem Vermerk (Fe 2022 und der jeweiligen Seitenzahl) gekennzeichnet.

Wir verteilen mit der SIG die Entscheidungskompetenzen, Verantwortlichkeiten und Aktivitäten dorthin, wo sie am besten und wirkungsvollsten bearbeitet werden können. Daraus ergibt sich ein Zusammenspiel von Arbeitskreisen (AK) mit dazugehörigen Untergruppen (UG) und dem Leitungskreis, in dem jeder AK mit zwei Repräsentant:innen vertreten ist (siehe Kreisgrafik).



Basiswerte

Transparenz, Partizipation, Gleichwertigkeit und positive Fehlerkultur als Werte bilden ein schönes, vierblättriges Kleeblatt für die eigene Organisation. (Fe 2022)

Transparenz

Informationen und Ergebnisse werden durch mündliche Berichte, Protokolle (für alle Mitglieder lesbar) und diverse Foren (z.B. Arbeitskreis oder Plenum) zugänglich gemacht.

Partizipation

Eine Gemeinschaft lebt davon, dass alle sich engagieren und ihre Talente und Fähigkeiten einbringen, dass sie partizipieren können und es auch tun. Daher soll auch jedes Mitglied in mindestens einem Arbeitskreis mitwirken. Dadurch und durch die besondere Struktur in der Soziokratie ist die Teilhabemöglichkeit in hohem Maße gewährleistet. (Fe 2022)

Gleichwertigkeit

Speziell in intentionalen Gemeinschaften sind die Mitglieder besonders darauf bedacht, dass es zu keinen (großen) Machtungleichheiten innerhalb der Gruppe kommt. So ist auch das Thema Hierarchie immer ein sehr heikles Thema. Wie am Kapitelanfang beschrieben, gibt es in der Soziokratie sehr wohl hierarchische Unterschiede zwischen den Kreisen, aber innerhalb eines Arbeitskreises herrscht Gleichwertigkeit der Meinungen einzelner Mitglieder. (Fe 2022).

Vier Grundprinzipien

Die vier Grundprinzipien sind: Entscheidungen fallen im Konsent, die Kreisstruktur, die doppelte Verknüpfung zwischen den Kreisen und die offene soziokratische Wahl.

Konsent-Entscheidung

Beim soziokratischen Konsent geht es nicht um die „ideale“ Lösung für alle. Mit einem sympathischen Schuss Pragmatismus gilt es, die Lösung zu finden, gegen die niemand einen schwerwiegenden Einwand hat. Eine Lösung, mit der alle leben können.

Kreisstruktur

Der Kreis ist das zentrale Strukturelement in der Soziokratie. Die Aufgaben und Verantwortungen des gesamten Projekts werden in einem ersten Schritt in sinnvolle Kreise aufgeteilt.

Doppelte Verknüpfung

Die doppelte Verknüpfung zwischen zwei Kreisen ist auf der Abbildung „Kreisgrafik Wohnprojekt Kappelmaten“ schematisch durch die verschiedenen farbigen Smileys dargestellt.

Offene soziokratische Wahl

Bei der offenen Wahl als viertem soziokratischen Grundprinzip werden Menschen für Funktionen und/oder Aufgaben unter Anwendung des Konsentprinzips nach offener Argumentation gewählt.

Kosten

Kosten und Fördermöglichkeiten

Die Nutzungsentgelte und Pflichtanteile werden auf Selbstkostenbasis nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch die Baugemeinschaft abgerechnet.

Bauen in der Genossenschaft führt zu deutlichen Kostenersparnissen gegenüber dem Kauf einer Eigentumswohnung vom Bauträger. Da die Genossenschaft nur für den eigenen Bedarf baut, entfallen die sonst üblichen Wagniszuschläge und Verkaufsmargen (Gewinn).

Durch Zinserhöhungen, steigende Baukosten und Projektrisiken, wie Firmeninsolvenzen, kann es im Projektverlauf notwendig werden, die Nutzungsentgelte und Pflichteinlagen neu festzusetzen.

Die Genossenschaftswohnungen werden aufgrund des hohen Energiestands und einer QNG-Zertifizierung mit einem zinsverbilligten Darlehen durch die KfW-Bank gefördert.

Für die geförderten Genossenschaftswohnungen gewährt die Landesbank zinsverbilligte Darlehen mit 30-jähriger Zinsfestschreibung.

Die Genossenschaftsanteile können individuell durch die KfW-Bank gefördert werden.

Städtebau und Architektur

Leitidee

Die Leitidee hat das Ziel, das Grundstück effizient zu beplanen und Flächenpotentiale maximal auszuschöpfen, eine hohe Außenraumqualität mit differenzierten Angeboten und gute Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten.

Das Wohnprojekt soll leben und sich wechselnden Lebensentwürfen und Lebensphasen anpassen. Da die gängigen Wohnnormen den unterschiedlichen und sich verändernden Lebensphasen nicht mehr gerecht werden, versuchen wir in der Gestaltung auf geänderte Anforderungen zu reagieren.

Wichtiger als genormter Komfort ist uns gemeinschaftsorientiertes Bauen und Flexibilität. Wir wollen versuchen, ein minimales, aber hoch funktionales Wohnkonzept umzusetzen, das in seiner reduzierten Form maximale Gestaltungsfreiheit ermöglicht.

Gestaltungsfreiheit wird vor allem durch das Konzept des Ausbauhauses (siehe S. 15) erreicht.

Auf Basis eines einfachen Grundmoduls entwickeln wir durch das vertikale und horizontale Koppeln und Verschneiden der Module eine Vielfalt von Wohnungstypen. Durch die Modularität und Erschließung besteht eine große Planungsoffenheit hinsichtlich der Nutzung.

Das geplante dreigeschossige Gebäude entlang der Straße Käpplematten bildet eine stadtraumbildende Kante.

Eckdaten

Wohneinheiten:	13	Grundstücksgröße:	1784,00 m ²
Wohnfläche:	1052,44 m ²	Gemeinschaftsfläche:	78,80 m ²
Grundfläche:	490,50 m ²	Grundflächenzahl:	0,275
Geschossfläche:	1471,50 m ²	Geschoßflächenzahl:	0,797

Erschließung / Flexibilisierung der Grundrisse

Die gemeinschaftsorientierte Erschließung des Obergeschosses durch Laubengänge ermöglicht eine flexible Nutzung und Aufteilung der Wohnungen.

Maisonette-Wohnungen

Im Erdgeschoß sind fünf Maisonette-Wohnungen als Haus im Haus über 2-3 Etagen und einer Größe von 60 m² bis 96 m² angeordnet.

Die Maisonette- Wohnungen nutzen die auf der Nord-Westseite mit gestaffelten Lichthöfen freigestellten Souterrainräume und ermöglichen eine differenzierte Raumnutzung als Familienwohnung über mehrere Etagen.

Die bodentiefe Verglasung des Wohn- und Essbereich im Erdgeschoß bietet fließende Übergänge in die Pocketgärten, die den Maisonette Wohnungen zugeordnet sind.

Die Obergeschosse der Maisonnette-Wohnungen werden zusätzlich über den Laubengang erschlossen und können so je nach Lebensphase abgetrennt werden und beispielsweise als Mikrowohnung, Homeoffice o.a.m. genutzt werden oder den benachbarten Wohnungen zugeordnet werden.

Barrierefreie Geschosswohnungen

In den Obergeschossen sind 8 barrierefreie Geschosswohnungen mit einer Größe von 42 m² bis 106 m² geplant.

Die Loftwohnungen werden durch die Laubengänge barrierefrei erschlossen und haben mit Wechselzimmern entlang der Laubengänge eine hohe räumliche Flexibilität.

Je nach Lebenssituation können die Wechselzimmer selbst genutzt, den Nachbarwohnungen zugeordnet oder als eigenständige Einheit (Mikroapartment, Atelier, Gewerbefläche) bespielt werden.

Freiflächenkonzept

Unser Garten ist als Garten gedacht, der Menschen miteinander verbindet, als eine Oase, in der Natur und Mensch sich entfalten können, als ein einladender Ort, an dem wir uns und anderen begegnen können. Der Garten soll ein Platz für alle Generationen sein, inklusive Kinderspielplatz.

Wir teilen unseren Garten mit allen Bewohner:innen, eine Verbindung wird über den „essbaren Garten“ mit Beerensträuchern, Obstbäumen etc. geschaffen sowie durch die Möglichkeit, gemeinsam zu gärtnern und zu feiern.

- Essbare Landschaft => Förderung der Sinnlichkeit, der Selbstversorgung, der Regionalität
- Vielfalt statt Einfalt leben (Diversität, alte Sorten erhalten)
- Jedes Element erfüllt mehrere Funktionen (z.B. Birnbaum gibt Früchte, spendet Schatten, atmet, ist zum Klettern geeignet ...).
- Fassadenbegrünung verbessert die Luft, gibt Schatten und Nahrung, bietet Lebensraum für Vögel und Insekten.
- Kompostierung (als eine Form der Permakultur)
- Nützliche Querverbindungen optimieren (z.B. Pflanzengemeinschaften zur Schädlingsabwehr oder zur gegenseitigen Wachstumsförderung ...)
- Energieeinsatz optimieren (z.B. Mulchen, um Wasser zu sparen und Bodenlebewesen zu fördern, nützliche Insekten mit den entsprechenden Pflanzen einladen, Beschattung ...)
- Randzoneneffekte fördern und nutzen (z.B. essbare Hecke aus Beerensträuchern, darunter Bärlauch, Trockenbiotope, wo sonst nichts mehr wächst ...).
- Das „menschliche Maß“ beachten.

Im Mittelpunkt der Außenanlagen steht der große Gemeinschaftsgarten, der durch einen dichten organischen geschwungenen Vegetationsfilter aus Kleinsträuchern und Stauden eingerahmt wird und durch Nischen vielfältig nutzbare Außenräume bietet. Dieser grüne Saum aus Kleinsträuchern und Stauden bietet Habitatflächen für eine artenreiche Fauna.

Der Gemeinschaftsgarten bietet neben dem vielfältig gestalteten Spielplatz Raum für gemeinschaftliche Feste und schließt unmittelbar an den Gemeinschaftsraum bzw. die Gemeinschaftsküche an. An der Süd-Westecke ist ein großzügiger Sitzplatz mit Feuerstelle vorgesehen.

Auf der Straßenseite befinden sich im Vorgarten die Pocketgärten der Maisonette-Wohnungen, die mit Liguster- und Wildhecken gefasst werden. Jeweils zwei Wohnungen teilen sich einen gemeinsamen Pocketgarten. Die Pflanzflächen der Hecken dienen gleichzeitig mit Mulden der Versickerung des Dachwassers.

Die geplanten mittelgroßen Bäume wie schmalblättrige Esche und Ebereschen blühen nicht nur prächtig im Frühjahr, sie sind auch für Insekten und Vögel wichtige Nahrungslieferanten.

Weiterhin sind Schreber- und Nutzgärten sowie Hochbeete vorgesehen, die von den Bewohnern individuell bewirtschaftet werden können.

Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaft findet dort statt, wo sich Menschen treffen. Gemeinschaft braucht Raum. Gemeinschaftsflächen sind daher zentral für unser Wohnprojekt.

Diese liegen einerseits an Knotenpunkten, wo sich Menschen natürlicherweise und ungeplant ohnehin begegnen, andererseits sind einige der schönsten Flächen im Wohnprojekt für die Gemeinschaft ausgelegt.

Die Ideenliste ist lang und der Anspruch an die Räume sehr hoch. Gemeinschaftsräume besitzen die Qualität und den Charme, dem persönlichen Wohnraum eine echte Erweiterung mit Mehrwert zu bieten. Sinnvolle und vielfältig nutzbare Gemeinschaftsräume erlauben eine Reduzierung der privaten Wohnfläche.

Gemeinschaftsräume sind Dreh- und Angelpunkt unseres Zusammenlebens, fördern die Kommunikation und Partizipation niederschwellig und bedeuten den entscheidenden Unterschied zur „normalen Nachbarschaft“.



Indem ca. 7,5 % der Fläche als offene Gemeinschaftsräume gestaltet werden, soll der Gemeinschaftsgedanke nachhaltig etabliert werden – ein starkes Investment in den Gemeinschaftsgedanken.

Der Gemeinschaftsraum kann von den Bewohner:innen als offener Bereich genutzt werden und von den Nachbar:innen des Quartiers für Feiern u.a.m gemietet werden. Der Gemeinschaftsraum hat einen direkten Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

Weiterhin befindet sich im Untergeschoß eine tagesbelichtete Werkstatt mit ebenfalls direktem Zugang zum Gemeinschaftsgarten.

Holzelementbauweise

Die Holzelementbauweise hat mit ihrer schnellen, präzisen und umweltfreundlichen Bauweise im Gegensatz zu konventionellen Bauweisen eine Reihe von Vorteilen:

- Ein hoher Vorfertigungsgrad bedeutet kurze Bauzeit im Holzelementbau
- Die Holzelementbauweise bietet durch die Vorfertigung und durch serielles Bauen hohe Qualitäts-, Kosten- und Terminalsicherheit.
- Bauen mit Holz ist klimafreundlich, nachhaltig u.v.m.

Ausbauhauskonzept – Lieblingsorte und Kostenersparnis durch Eigenleistungen

Zusammen bauen wir ein energieeffizientes „Wohnregal“ einschließlich der Fassade, des Treppenhauses und dem technischen Grundausbau. Durch das serielle Bauen mit einem großen Wiederholungsfaktor können wir sehr kostengünstig bauen. Hierbei ist uns eine nachhaltige, „ehrliche“ Bauweise wichtig.



Beispiel Ausbauhaus: Hoffnungshaus Lindau

Der Holzbau vermittelt mit seinen unversiegelten Holzoberflächen ein warmes und lebendiges Raumgefühl. Die Böden werden mit einem versiegelten Estrich ausgebaut. Die barrierefreien Bäder werden mit hochwertigen Sanitärusername seriell vorgefertigt.

In den Grundmodulen wird es keine tragenden Wände geben. Dies ermöglicht einen hochflexiblen, individuellen Ausbau. Die Module werden mit Glasfaltwänden und Festverglasungen verglast. Dies ermöglicht einen fließenden Übergang zwischen Innen und Außen.

Auf dieser Basis können die Wohnungen individuell ausgebaut werden. Eigenleistungen werden so auch im urbanen Kontext möglich. Dies ermöglicht durch das Engagement der Bewohner:innen beispielsweise Baustoffrecycling, die Beauftragung von kleinen und lokalen Handwerkern u.v.m.

Ein verbindlicher Terminplan regelt zunächst übergeordnet für alle Gesellschafter:innen, bis wann die jeweiligen Ausbauarbeiten abzuschließen sind. Aber auch nach Fertigstellung des Wohnprojekts ist nach Absprache ein Um- und Weiterbau der Wohnungen möglich. Hierbei sind die Anforderungen und Bedingungen der Erhaltungssatzung zu beachten. Eigenleistungen sind zulässig, wenn sichergestellt ist, dass das Gemeinschaftseigentum auf Dauer nicht geschädigt wird und es zu keinen Beeinträchtigungen (Schallschutz u.a.) der Mitbewohner:innen kommt. Ausbaugewerke wie Elektro- und Sanitärinstallationen oder Abdichtungsarbeiten in den Wohnungen dürfen ausschließlich durch Fachfirmen ausgeführt werden. Gewährleistungsansprüche gegen beauftragte Fachfirmen und Planer:innen sind an die Hausgemeinschaft abzutreten.

Durch das Engagement und die Eigenleistung der Bewohner:innen entstehen auch mit einer sehr kostengünstigen seriellen Bauweise individuelle Lieblingsorte.

Eigenleistung im Betrieb

Der hohe Grad an Mitbestimmung, Teilhabe und Selbstverwaltung im Wohnbetrieb ermöglicht es, trotz eines Anteils von ca. 7,5 % Gemeinschaftsflächen die (Betriebs-)Kosten für die Bewohner:innen in einem vertretbaren Rahmen zu halten.

Die Mitgliedschaft in der Genossenschaft geht mit der Bereitschaft einher, Zeit auf sinnvolle Weise in die Aktivitäten der Gemeinschaft einzubringen.

Die möglichen Tätigkeiten reichen von der Teilnahme an Sitzungen der Arbeitsgruppen, der Ausarbeitung von Vorschlägen, Konzepten usw. über Organisatorisches und das Ausführen von Aufträgen bis hin zur Teilnahme an Feiern. Prinzipiell soll nicht die „Arbeitspflicht“ als Motivationsquelle überwiegen, sondern die Freude an der Gestaltung der gemeinschaftlichen Lebensform „Wohnprojekt“. Die einzelnen AGs verfügen über ein Stundenbudget, das sie eigenverantwortlich verwalten. Dieses Budget wird im Leitungskreis für die jeweils folgenden ein oder zwei Jahre ausgehandelt.