

# Projektinitiative genossenschaftliches Wohnen in Wiesbaden; Kurzkonzept, Stand 05.09.18



Eine Projektgruppe innerhalb der Wiesbadener Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG möchte ein zweites gemeinschaftliches Wohnprojekt neben dem bewährten Projekt in der Blücherstraße 17 gründen. Gedacht ist an ein Mehrfamilien- / Mehrpersonenhaus mit ca. 15-20 Wohneinheiten (je nach Liegenschaft).

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

Ziel ist es, Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe und Familienkonstellationen zu dauerhaft moderaten Preisen anzubieten. Wir suchen auch nach Wegen besonders benachteiligten Personen, günstige Wohnkonditionen zu ermöglichen (z.B. geförderte Wohnungen für Alleinerziehende oder Menschen mit Einschränkungen), um einen Beitrag für sozial gemischtes Wohnen in der Stadt zu leisten.

Je nach Lage und Art der Liegenschaft bietet es sich ggf. an, ein Nutzungsgemischtes Haus zu konzipieren, d.h. dass z.B. im Erdgeschoss Läden, soziale Einrichtungen, Gastronomie, Praxen, Büros oder sogar eine Kita vorgesehen werden können. Auch darüber hinaus ist vielfältiges Engagement im zukünftigen Quartier denkbar. In der Blücherstraße 17 sind dies z.B. Deutschkurse, Repair-Café, Wohnumfeldgestaltung, Flohmärkte u.a.

Ein besonderes Anliegen ist es, Wohnen und Arbeiten zu verknüpfen, z.B. über „multi-codierte“ oder aufteilbare Räume, desksharing oder bei Bedarf anmietbare Büros und eine stabile+leistungsfähige Internetverbindung. Denkbar ist hier auch eine dauerhafte Kooperation mit lokalen Coworking Spaces.

Bei der Mobilität soll v.a. auf den Umweltverbund gesetzt werden. Car-Sharing und die Nutzung von Mein-Rad sind selbstverständlich. Auch eine komplett autofreie Lösung ist denkbar.

Grün- und Freiraum sind wichtig für eine gute Wohnqualität und das Stadtklima. Neben dem Wohnumfeld bieten intensive Dachbegrünungen, Dachgärten, Fassadenbegrünung und Grün im Straßenraum Möglichkeiten, wenn wenig Fläche zur Verfügung steht.

Für das Projekt wird eine geeignete Liegenschaft gesucht, d.h. entweder wird ein bestehendes Gebäude umgenutzt oder ein geeignetes Grundstück neu bebaut. Bei Bau und Betrieb soll das Gebäude Anforderungen der Nachhaltigkeit erfüllen.

Kriterien für die Lage sind dabei:

- Grün- und Freiraum fußläufig erreichbar
- leistungsfähige ÖV Anbindung
- Nahversorgung vorhanden
- Fahrradentfernung Hbf Wiesbaden
- Erreichbarkeit Gastronomie / Kultur
- Erreichbarkeit Wochenmarkt
- Fahrradentfernung Arbeitsplätze

Info: [www.gemeinschaftlich-wohnen.de](http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de)  
Kontakt: [info@bluecher17.de](mailto:info@bluecher17.de)

# Projektinitiative genossenschaftliches Wohnen in Wiesbaden; Konzept, Stand 05.09.18



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.

Es ist Ziel unserer Genossenschaft, neue Impulse für das Wohnen in Wiesbaden zu setzen. Dies zeigt sich bereits seit Anfang der 2000er Jahre mit dem Projekt in der Blücherstraße 17, das sich in seiner Projektentwicklung, Nutzung und seinem Betrieb stark von üblichen, renditeorientierten Vorhaben unterscheidet. Seit 2015 existiert ein Projektinitiative für ein zweites Projekt.

Unser Ziel als Initiative ist es v.a. Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen sicheren Wohnraum und ein gemeinschaftliches Miteinander zu bieten. D.h., dass wir uns nicht an eine bestimmte Altersgruppe oder Familienkonstellation richten. Wir 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.

Im Rahmen des bestehenden Projektes in der Blücherstraße 17 konnten bereits seit 2003 umfangreiche Erfahrungen bei der Sanierung und dem Betreiben einer großen Immobilie mit 22 Wohneinheiten und beim Zusammenleben von Menschen in unterschiedlichen Lebenslagen und -formen in einer selbst gewählten Nachbarschaft gesammelt werden.<sup>1</sup>

## 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 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. Die Menschen, die bei uns miteinziehen, werden aktiv in der Planungsphase beteiligt. Gemeinsame und individuelle Vorstellungen können so berücksichtigt werden.

---

<sup>1</sup> In der Wiesbadener Innenstadt konnte 2015 zunächst eine Liegenschaft für die neue Projektinitiative gefunden werden. Das Projekt wurde professionell bis zur Vorplanung bzw. zum Kaufvertragsentwurf entwickelt, kam jedoch letztendlich nicht zu Stande. Nun ist die Projektinitiative wiederum auf der Suche nach einer geeigneten Liegenschaft.

# Projektinitiative genossenschaftliches Wohnen

in Wiesbaden; Konzept, Stand 05.09.18

Das zukünftige Haus soll vielfältigen Nutzungsansprüchen gerecht werden können und möglicherweise auch eine gemischte Nutzung aufweisen (z.B. eine öffentliche Einrichtung im EG), d.h. Barrierefreiheit / Barrierearmut sowie eine gewisse Großzügigkeit bei den Erschließungsflächen wären anzustreben.

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.

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

## 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. Wir sind daher 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.

## Umfeld / Quartier

Wir verstehen uns im bestehenden Projekt als Baustein in einem Quartier und unserer Nachbarschaft. Wir sind nicht allein auf uns bezogen, sondern wirken ins Quartier und die Stadtgesellschaft hinein (Teilnahme an Initiativen und Festen, Pflege des öffentlichen Raumes vor der Tür, Kurse und Repair-Café, Flomärkte und Tage der offene Tür). So würden wir es auch in einem neuen Projekt halten wollen. Wir sind inzwischen Ansprechpartner der Stadt Wiesbaden bei Workshops und Strategien zur Stadtentwicklung.

## Zeitschiene

Spätestens nach dem Jahreswechsel 2018 / 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.

## Ansprechpartner:

Barbara Reuter, Tel.-Nr. 0160-94908196, reuter.barbara@googlemail.com

Xenia Diehl, Tel.-Nr. 0179-1359188, xenia.diehl@xdiehl.de