

Das Konzept



1. Projektidee im Überblick

Mit unserem *Wohnprojekt 7* wollen wir unser Zusammenleben selbstbestimmt gestalten und unseren Wunsch nach mehr Gemeinschaft, sowie gegenseitiger nachbarschaftlicher Unterstützung und Hilfeleistungen realisieren. Leitbild unseres Wohnprojektes ist eine selbstorganisierte Hausgemeinschaft, getragen von Respekt, Toleranz und Gemeinschaftsgefühl.

Neue nachbarschaftliche Wohn- und Lebensformen finden mit Blick auf die vielfältigen Veränderungen unserer Gesellschaft zunehmend mehr Interesse. Eine Folge des gesellschaftlichen Wandels ist die Pluralisierung von Lebensformen, das Aufkommen neuer Arbeitsformen und eine gestiegene Mobilität. Folgen sind eine zunehmende Individualisierung, sowie der Anstieg von Single-Haushalten und Alleinerziehenden. Mit dem Verlust traditioneller Familienformen und gewachsener Nachbarschaften ist der soziale Zusammenhalt nicht mehr selbstverständlich, sondern benötigt förderliche Wohnformen und passende Quartiers- und Stadtentwicklungen. Die vom Rat der Stadt verabschiedeten Strategiepapiere (Baulandstrategie, Nachhaltigkeitsstrategie) greifen diese Entwicklungen auf und haben die Unterstützung von nachbarschaftlichen, selbstorganisierten Wohnprojekten explizit mit aufgenommen

Selbstorganisierte Wohnprojekte bieten eine neue Form des Miteinanders und gehen auf das Bedürfnis von Menschen nach mehr Nähe und sozialer Verbindlichkeit ein. Derartige Wohnprojekte haben sich bereits mehrfach bewährt.

2. Zeitplan

Die Gründung des *Wohnprojekts 7* fand am 15.02.2020 in der Bürgerwache in Bielefeld statt. Zehn Personen fanden sich zur Kerngruppe zusammen. Hier haben wir erstmals unsere jeweiligen Erwartungen und Vorstellungen für das gemeinschaftliche Wohnen diskutiert. Unser Ziel ist es, bis Ende 2022 einen Investor plus Grundstück zu finden und einen entsprechenden Kooperationsvertrag verbindlich abzuschließen. Für Baubeginn bis Einzug planen wir einen Zeitraum von ca. 3 weiteren Jahren ein.

3. Die Gruppe

Bei dem von der Stadt Bielefeld vierteljährig organisierten Treffen für Wohnprojektinteressierte haben sich die Gruppenmitglieder*innen erstmalig kennen gelernt. Es folgten regelmäßige Gruppentreffen, leider erschwert durch die beginnende Covid-19-Pandemie. Die Präsenztreffen wurden zum Teil auf Video-Konferenzen umgestellt. Bei den Gruppentreffen wurden die jeweiligen



Wünsche und Vorstellungen zu einem gemeinsamen Zusammenleben ausdiskutiert und in einem kurzen „Steckbrief“ zusammengefasst. Parallel haben wir durch gemeinschaftliche Aktivitäten die Gruppe als Team gefestigt. Es folgte die erste Kontaktaufnahme mit Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, privaten Investoren sowie der Stadt Bielefeld.

Die Kerngruppe umfasst aktuell 8 Erwachsene und 2 Kinder. Gemeinsam ist der Wunsch nach einem Wohnen in aktiver, lebendiger Gemeinschaft. Wir streben langfristig eine Gruppengröße von ca. 40 Menschen an und möchten mit unseren unterschiedlichen Fähigkeiten und Lebenserfahrungen ein generationsübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren. Die größte Herausforderung zur Umsetzung des Projektes ist derzeit die Suche nach einem passenden Grundstück.

4. Projektziele und -merkmale

Leitvorstellung für unser *Wohnprojekt 7* ist ein gemeinschaftliches Wohnen in guter Nachbarschaft. Wir streben eine bunte vielfältige Gemeinschaft an und möchten sowohl mit jungen Familien, als auch mit Menschen unterschiedlicher Herkunft, weltanschaulichen Orientierungen und sozialer Stellung zusammenwohnen. Diese soziale Mischung, also ein Miteinander von verschiedenen Generationen und Lebensstilen, ein Zusammenleben mit Kindern sowie ein interkulturelles Miteinander wird ausdrücklich angestrebt.

Idealerweise wünschen wir uns daher einen Mix aus Sozialwohnungen, freien Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen, um auch Menschen mit unterschiedlichen Einkommen eine Teilhabe zu ermöglichen. Eine Zusammenarbeit mit Genossenschaften, welche ausschließlich Mietwohnungen vorgibt, ist ebenfalls vorstellbar, finden sich doch hier viele konzeptionelle Gemeinsamkeiten zum gemeinschaftlichen Wohnen. Mit dem Wohnprojekt ist von uns ein bezahlbares und gesichertes Wohnen auf einen langen Zeitraum hin geplant.

Es soll sowohl Raum für Privatsphäre geben, als auch Orte der Begegnung für das Gemeinschaftsleben. Unsere gewünschte gemeinschaftliche Lebensform soll dabei möglichst auch in der Architektur ihren Niederschlag finden. Neben den jeweils abgeschlossenen Wohnungen sind Gemeinschaftsräume, sowie eine gemeinschaftsfördernde Architektur vorgesehen.

Das Zusammenleben werden wir verbindlich und solidarisch gestalten. Auf freiwilliger Basis helfen wir uns gegenseitig im Alltag (z.B. Einkauf, Kinderbetreuung) und bieten Unterstützung für hilfsbedürftige Mitbewohner*innen. Jungen Familien soll ein kinderfreundliches Umfeld gewährleistet, und allen Bewohner*innen ein tragendes Umfeld, geboten werden.

Unser Engagement hört nicht an der Haustür des Wohnprojektes auf. Vielmehr möchten wir uns in das Quartier kreativ einbringen, Quartiersfeste mit organisieren und in einen lebendigen Kontakt zu den Nachbar*innen des Wohnumfeldes kommen. Vorgesehen ist, den Gemeinschaftsraum für Nachbarschaftsfeiern und als Begegnungsort für Gruppen aus dem Quartier zu öffnen. Damit wollen wir zur Gestaltung eines lebendigen und attraktiven Wohnquartiers beitragen. Vorstellbar ist auch die Eingliederung eines sozialen Projektes (z.B. Seniorentreffpunkt, Tagespflege, Kita), welches finanziell und organisatorisch eigenständig von einem Träger verantwortet wird.

5. Selbstorganisation

Unser soziales Zusammenleben werden wir selbstorganisiert und selbstbestimmt gestalten. Die Zuständigkeiten sollen klar, aber nicht starr geregelt sein. Zentrale Organisations- und Entscheidungsebene ist das regelmäßige Plenum. Entsprechend den aktuellen Erfordernissen werden themenspezifische und zeitlich befristete Arbeitsgruppen gebildet. Die Entscheidungen hinsichtlich des Zusammenlebens werden basisdemokratisch im Plenum getroffen. Minderheitsmeinungen sollen ihren Raum erhalten und für alle Mitglieder tragbare Kompromisse gefunden werden.

Kooperationen werden insbesondere mit Investoren, Wohnungsbaugenossenschaften und Wohnbaugesellschaften angestrebt. Ein regelmäßiger Austausch mit den für Wohnprojekte relevanten Verwaltungsvertreter*innen der Stadt Bielefeld ist uns ebenfalls wichtig. Auf der Webseite des Bauamts der Stadt Bielefeld sind wir bereits als Wohnprojektinitiative gelistet (www.bielefeld.de/gemeinschaftlich-wohnen), zudem nehmen wir regelmäßig am Treffen der Wohnprojektinteressierten des Sozialdezernats der Stadt Bielefeld teil. Eine enge und hilfreiche Kooperation sowie Mitgliedschaft besteht zum Bielefelder Netzwerk selbstorganisierter Wohnprojekte (<https://bielefelder-netzwerk-wohnprojekte.de>). Weitere Vernetzungen mit Fachorganisationen auf Landes- und Bundesebene sind ebenfalls vorgesehen.

6. Vorstellungen zu Grundstück und Gebäude

Für unser Gebäude können wir uns sowohl ein Neubauprojekt, als auch ein Bauen im Bestand vorstellen. Als Standort wird von uns eine innerstädtische Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV favorisiert. Unser Wohnprojekt soll insgesamt ca. 18 - 22 Wohneinheiten umfassen, deren jeweilige Größen entsprechend den unterschiedlichen Lebensformen zwischen 50 - 100m² pro Wohneinheit betragen. Ausgehend von einer durchschnittlichen Planungsgröße von 75m² pro Wohnung ergibt sich eine Wohnfläche von ca. 1.800m². Hierbei sind die geplanten

gemeinsam genutzten Flächen (z.B. Gemeinschaftsraum, Werkraum, Gästezimmer) bereits eingerechnet. Die Nebenflächen, wie Treppenhaus, Aufzug, Laubengänge etc. müssen noch hinzugerechnet werden.

Wir stellen uns ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit einer gemeinschaftsfördernden Architektur (z.B. Laubengänge, Innenhof, Sichtachsen) vor. Als Bauausführung wünschen wir uns eine flexible und ökologische Bauweise nach aktuellen energetischen Standards. Dabei käme es uns entgegen, wenn die Ausrichtung des Gebäudes eine möglichst große Fläche für eine Photovoltaikanlage ermöglichen würde. Gebäudeform und Wohnfläche sind natürlich von dem zur Verfügung stehenden Grundstück abhängig. Dessen Zuschnitt und das räumliche Umfeld (Nachbargebäude, Vegetation, Wegführung, Anforderungen der Feuerwehr) werden die Form und Platzierung des Gebäudes beeinflussen. Bei den hier formulierten Vorstellungen sind wir deshalb flexibel, um uns den örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

Die Wohnungen sollen freundlich, hell und barrierefrei sein, und sind über einen Laubengang zu erreichen. Alle Wohnungen sollen über einen ca. 10 m² großen Abstell- oder Kellerraum verfügen, außerdem einen Balkon oder eine Terrasse besitzen. Ideal wäre es, wenn die Größe der Wohnungen an veränderte Lebensbedingungen angepasst werden könnte.

In Abhängigkeit von der Anzahl der Geschosse und den möglichen Gemeinschaftsflächen gehen wir von einer Grundstücksgröße von ca. 2000 - 3500m² aus. Als Gemeinschaftsflächen stellen wir uns Folgendes vor:

- Gemeinschaftsraum (ca. 100m²) mit Küche und Sanitäranlage
- Gästewohnung
- Außenterrasse
- Garten mit Spielplatz
- 20 m² großer Werkraum für Fahrradreparaturen sowie Metall-, Elektro- und kleine Holzarbeiten

Die Anzahl der Stellplätze für PKW werden wir so weit es geht minimieren. Wir gehen davon aus, dass die meisten Bewohner*innen sich die Nutzung nach einem Carsharing-Verfahren teilen bzw. das vorhandene Cambio-Car-Angebot in Anspruch nehmen. Lademöglichkeiten für E-Autos müssten berücksichtigt werden. Für Fahrradabstellplätze sollte eine wind- und regengeschützte, sowie diebstahlsichere Unterstellmöglichkeit eingeplant werden.

7. Rechtsform und Finanzierung

Unser Konzept sieht einen Mix aus öffentlich geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen vor. Die Einbindung von Eigentumswohnungen ist evtl. auch vorstellbar, da ein Teil unserer Mitglieder momentan in Wohneigentum lebt. Das Wohnungsbauvorhaben können wir nicht aus Eigenmitteln bestreiten, so dass wir die Kooperation mit einem Investor, einer Wohnungsbaugenossenschaft oder einer Baugesellschaft suchen. Die konkrete Rechtsform und das Finanzierungskonzept können daher erst nach verbindlichen Kooperationsabsprachen mit dem Investor, bzw. der Wohnungsbaugenossenschaft oder

Wohnungsbaugesellschaft festgelegt werden. Davon unbenommen ist die Gründung eines eingetragenen Vereins *Wohnprojekt 7* vorgesehen, um verbindliche Kooperationen zu ermöglichen.

Wir sehen am gut ausgelasteten Baumarkt dramatisch steigende Baukosten. Nach heutigem Stand (April 2022) hoffen wir, unter Nutzung von Fördermitteln aus der Stadt, dem Land NRW und dem Bund, sowie einer effizienten Bauweise, bei den frei finanzierten Wohnungen eine Mietkostenhöhe von 10€/m² Kaltmiete nicht zu überschreiten. Die Kaltmiete der öffentlich geförderten Wohnungen mit Wohnberechtigungsschein ist auf 6,50€/m² limitiert. Wir streben an, dass 30% unserer Wohnungen als öffentlich geförderter Wohnraum zur Verfügung steht. An einem Zuwachs öffentlich gefördertem Wohnraum ist auch die Stadt Bielefeld sehr interessiert. Dies wird deutlich durch die verbesserten Fördermöglichkeiten von Stadt und Land NRW, an den Vorgaben bei Neubauten und am politischen Willen der Ratsmehrheit. Die politischen Vorgaben kommen unserem Wunsch nach einer gemischten Bewohner*innenschaft entgegen. Auf Basis der Netto-Wohnfläche und des hohen energetischen Standards (EG 40) rechnen wir nach heutigem Stand mit einem Investitionsvolumen für das Gebäude in Höhe von 6,125 Mio. € (1.750 m² x 3.500 €/m²).

Sofern dies von einem Investor bzw. der Wohnungsbaugenossenschaft/-gesellschaft gewünscht ist, könnte ein Teil der Projektgruppe Eigenkapital in das Projekt einbringen. Ebenso können wir uns vorstellen, durch begrenzte Eigenleistungen die Baukosten und damit den Mietpreis zu mindern.

8. Verwaltung in der Wohnphase

Bezüglich der Vermietungsmodelle orientieren wir uns an den bereits seit 10 Jahren realisierten und bewährten Wohnprojekten in der Stadt. Vorstellbar sind für uns sowohl ein Generalmietvertrag, als auch Einzelmietverträge. Bei Servicedienstleistungen, wie Garten und Grundstückspflege, Schneeräumen, Treppenhausreinigung, Hausmeisterdienste usw. sind wir daran interessiert diese selbst durchzuführen bzw. zu organisieren.



Kontakt Wohnprojekt 7

Gesa Luiken, Fon: 0172-1870380, E-Mail: gesa.luiken@posteo.de

Ulrich Narup, Fon: 0170-3888008, E-Mail: ulrich.narup@gmail.com