

Wohnprojekt Wolke 79 - Konzept und Realisierung

1. Projektidee im Überblick

Mit unserem *Wohnprojekt Wolke 79* 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 und damit verbunden 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 in Bielefeld bereits mehrfach bewährt.

2. Zeitplan

Die Gründung des *Wohnprojekts Wolke 79* fand am 15.02.2020 in der Bürgerwache in Bielefeld statt. Zehn Personen fanden sich zur Kerngruppe zusammen und haben erstmals unsere jeweiligen Erwartungen und Vorstellungen für das gemeinschaftliche Wohnen diskutiert. Unser Ziel war es, bis Ende 2022 einen Investor plus Grundstück zu finden und einen entsprechenden Kooperationsvertrag verbindlich abzuschließen. Für Baubeginn bis Einzug planten wir einen Zeitraum von ca. 3 weiteren Jahren ein. Diese Vorstellung ließ sich durch die Corona-Pandemie, den Ukraine Krieg und wegen der ständig steigenden Baupreise zunächst nicht realisieren.

3. Die Gruppe

Bei den von der Stadt Bielefeld vierteljährig organisierten Treffen für Wohnprojektinteressierte lernten sich die Gruppenmitglieder*innen erstmalig kennen. Es folgten regelmäßige Gruppentreffen, bei denen die jeweiligen Wünsche und Vorstellungen zu einem gemeinsamen Zusammenleben diskutiert und in einem kurzen „Steckbrief“ zusammengefasst wurden. Parallel haben wir durch gemeinschaftliche Aktivitäten die Gruppe als Team gefestigt. Es folgten eine Vielzahl von Kontaktaufnahmen mit unterschiedlichen Wohnungsbaugenossenschaften, Wohnungsbaugesellschaften, privaten Investoren, dem Bauamt der Stadt Bielefeld sowie den politischen Gremien, die sich in unserer Stadt mit dem Thema ‚Wohnen‘ beschäftigen.



Unsere Kerngruppe umfasst aktuell 13 Erwachsene und 2 Kinder. Wir streben langfristig eine Gruppengröße von ca. 40 Menschen an und möchten mit unseren unterschiedlichen Fähigkeiten und Lebenserfahrungen ein generationsübergreifendes, gemeinschaftliches Wohnprojekt realisieren. Die größten Herausforderungen zur Umsetzung des Projektes waren die Suche nach einem passenden Grundstück und einem Investor, was uns inzwischen gelungen ist.

4. Projektziele

Leitvorstellung für unser *Wohnprojekt Wolke 79* 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 hätten wir uns daher einen Mix aus Sozialwohnungen, freien Mietwohnungen und Eigentumswohnungen gewünscht. Realisieren ließ sich unter den herrschenden bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ein Mix aus öffentlich geförderten Wohnungen (WBS A, WBS B) und Eigentumswohnungen. Mit dem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen ist von uns ein bezahlbares und gesichertes Wohnen über einen langen Zeitraum 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 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 Nachbarschaftstreffen und als Begegnungsort für Gruppen aus dem Quartier zu öffnen. Damit wollen wir zur Gestaltung eines lebendigen und attraktiven Wohnquartiers beitragen.

5. Selbstorganisation und Vernetzung

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 können themenspezifische und zeitlich befristete Arbeitsgruppen gebildet werden. Die Entscheidungen hinsichtlich des Zusammenlebens werden basisdemokratisch im Plenum getroffen. Minderheitsmeinungen sollen ihren Raum erhalten und für alle Mitglieder tragbare Kompromisse gefunden werden.

Ein Austausch mit den für Wohnprojekte relevanten Verwaltungsvertreter*innen der Stadt Bielefeld ist uns wichtig. Auf der Webseite des Bauamts der Stadt Bielefeld sind wir als Wohnprojektinitiative Wolke 79 e.V. aufgeführt (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 wünschenswert.

6. Grundstück und Gebäude

Wichtig für uns war ein Standort in innerstädtischer Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV. Das Wohnprojekt sollte insgesamt ca. 18 - 22 Wohneinheiten umfassen, deren jeweilige Wohnungsgrößen unterschiedliche Lebensformen ermöglichen sollte.

Wir stellten uns ein drei- bis viergeschossiges Gebäude mit einer gemeinschaftsfördernden Architektur vor. Als Bauausführung wünschten wir uns eine flexible und ökologische Bauweise nach aktuellem energetischen Standard (EH 40 / Netto-Null-Haus). Die Wohnungen sollten freundlich, hell und barrierefrei sein. Alle Wohnungen sollten über einen Abstell- oder Kellerraum verfügen.

Mit dem Haus werden wir den überwiegenden Teil unserer Vorstellungen umsetzen:

- Wir planen gemeinsam mit dem Bauträger G-Eins Industrie- & Wohnbau GmbH den Bau eines 5 – geschossigen Holzhauses. Bei dem bisher anvisierten Baubeginn im Frühjahr 2027 könnte die Fertigstellung im Frühjahr 2028 erfolgen.

- Der Standort liegt zentrumsnah in der östlichen Innenstadt, Bleichstrasse Höhe Hausnummer 79 (2. Reihe) und verfügt über eine gute ÖPNV – Anbindung.
- Entstehen werden 22 Wohnungen zwischen 43qm – 87qm, davon 16 öffentlich geförderte Wohnungen und 6 Eigentumswohnungen. Es gibt einen Gemeinschaftsraum mit Außenterrasse und einem Gästezimmer. Alle Wohnungen sind barrierefrei, 1 Wohnung wird rollstuhlgerecht ausgebaut.
- Das Haus wird in einer energiesparenden (Photovoltaik, Wärmepumpe, Geothermie) und nachhaltigen Bauweise (Holzbau) errichtet.

Die Anzahl der Stellplätze für PKW werden wir soweit 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. Über eine Laderampe zugänglich befinden sich im Keller ausreichende Fahrradabstellplätze. Auf dem Grundstück werden sich regengeschützte Abstellplätze für Lastenräder befinden.

Lademöglichkeiten für Elektromobilität werden für alle Verkehrsmittel vorhanden sein.

7. Rechtsform und Finanzierung

Um uns eine verbindliche Rechtsvertretung zu geben habe wir 2024 den Verein *„Wohnprojekt Wolke 79 e.V.“* gegründet.

Um eine Wohnung mieten oder kaufen zu können ist die Mitgliedschaft in unserem Verein *„Wohnprojekt Wolke 79 e.V.“* Voraussetzung.

Die Vermietung der öffentlich geförderten Wohnungen wird in Form von Einzelmietverträgen erfolgen. Die Belegungsrechte werden dem *Wohnprojekt Wolke 79 e.V.* übertragen werden.

Mit der *„G-Eins Industrie- & Wohnbau GmbH, Gütersloh“* als Investor und unserer Gruppe wurde ein Kooperationsvertrag erarbeitet mit dem Ziel, die gegenseitigen Vorstellungen und Möglichkeiten hinsichtlich des Bauprojekts, der Vermietung, der Nutzung etc. festzuhalten.



8. Anzahl der Wohnungen und deren Größe

Geschoss	Einheit	Wohnfläche m²
4.OG		
	B-4.1 WHG	76,03
	B-4.2 WHG	87,01
	B-4.3 WHG	71,90
	B-4.4 WHG	68,14
3.OG		
	B-3.1 WHG	76,03
	B-3.2 WHG	87,01
	B-3.3 WHG	71,90
	B-3.4 WHG	68,14
2.OG		
	B-2.1 WHG	76,03
	B-2.2 WHG	82,84
	B-2.3 WHG	50,14
	B-2.4 WHG	43,08
	B-2.5 WHG	43,08
1.OG		
	B-1.1 WHG	76,03
	B-1.2 WHG	82,84
	B-1.3 WHG	50,14
	B-1.4 WHG	43,04
	B-1.5 WHG	43,08
EG		
	B-0.1 WHG (Rollstuhlgerecht)	75,13
	B-0.2 Community (CF)	94,53
	B-0.3 WHG	50,14
	B-0.4 WHG	43,05
	B-0.5 WHG	43,08
SUMME		
23 EINHEITEN (22x WHG / 1x CF)		
		1.502,39

Kontakt Wohnprojekt Wolke 79

Mail: Wolke79@posteo.de