



# Konzept

Initiative für ein gemeinschaftliches  
generationsübergreifendes Leben und Wohnen

***Zusammen sind wir nicht allein.***

Wenn einer allein träumt,  
ist es nur ein Traum,  
wenn Menschen **gemeinsam** träumen,  
ist es der Beginn einer neuen Wirklichkeit.  
(Dom Hélder Câmara)

Stand : 26.09.2019

## **1. Idee**

„Wohn(T)raum e.V.“ steht für ein auf Dauer angelegtes, gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Leben und Wohnen. Wir wollen das nachbarschaftliche Füreinander fördern und gleichzeitig das individuell benötigte Maß an Freiheit und Rückzug möglich machen.

Wir möchten mit Menschen aus unterschiedlichen Generationen und verschiedenen Lebensmodellen zusammenleben. Jeder soll seine Fähigkeiten zum Wohle der Gemeinschaft einbringen und somit das Zusammenwachsen der Gruppe fördern.

Jedes Mitglied im Wohnprojekt soll Verantwortung für die Gemeinschaft übernehmen und so seinen Anteil zum Gelingen der sozialen Gemeinschaft als Ganzes beitragen.

Gegenseitige Rücksichtnahme und Unterstützung im Alltag sind für uns wichtige Details, die jungen Familien sowie auch älteren Menschen Sicherheit, Orientierung und ein positives Lebensgefühl vermitteln können.

Respektvoller Umgang miteinander und die Achtung dem Anderen gegenüber sind für uns die tragenden Säulen für eine funktionierende Gemeinschaft.

## **2. Ansprechpartner / Kontaktadresse**

Verein Wohn(T)raum e.V. – Initiative für ein gemeinschaftliches generationsübergreifendes Leben und Wohnen

Sigrid Großmann  
Stefan- George-Str. 28c  
55411 Bingen  
T 06721 7038213

Birgit und Wolfgang Held  
Germaniastr. 12  
55459 Aspisheim  
T 06727 229220

Mail : [wohntraumbingen@web.de](mailto:wohntraumbingen@web.de)  
[www.wohntraumbingen.de](http://www.wohntraumbingen.de)

### **3. Projektentwicklung**

#### **3.1 Beginn des Projektes**

Im Januar 2017 veranstaltete die Demografie AG der Stadt Bingen eine Ausstellung mit Infoveranstaltungen zum Thema „Wohnprojekte in Rheinland - Pfalz“ im Kulturzentrum Bingen. Die Initiatoren (Fam. Held und Fam. Halfmann) konnten hier weitere Interessierte gewinnen. Im März 2017 wurde der Verein Wohn(T)raum e.V. gegründet

#### **3.2 Aktueller Stand des Projektes**

- regelmäßige Mitgliedertreffen
- Stammtische für Interessierte nach Bedarf
- Konzepterstellung erfolgt
- Absichtserklärung der Stadt Bingen, das VOG-Grundstück in Bingen-Büdesheim für Wohn(T)raum zu reservieren
- Vorvertrag mit Stadt Bingen über Grundstückskauf in Verhandlung
- Bodengutachten liegt vor
- Architektenauswahl für ein Büro in Gau Algesheim ist erfolgt
- Erste Vorentwürfe die das Bebauungskonzept wiedergeben sind gezeichnet
- Raumbedarfsliste ist erstellt (Wohnfläche, Gemeinschaftsflächen, sonstige Flächen)
- Bonitätsprüfung der Mitglieder war positiv
- Anschubförderung für Beratungskosten und andere Maßnahmen wurde genehmigt
- Moderationsförderung des Finanzministeriums Mainz ist beantragt
- Webseite [www.wohntraumbingen.de](http://www.wohntraumbingen.de) wird aktualisiert; Informationen zum Download, Möglichkeit zur Kontaktaufnahme, geschützter Bereich für Mitglieder
- Berichte in der Allgemeinen Zeitung Bingen
- Verhandlungen mit der VOG bzgl. Verkaufsgeschäft laufen
- Genossenschaftsgründung im August 2019 erfolgt
- Vorbereitung der Unterlagen zur Beantragung der Eintragung in das Genossenschaftsregister

#### **3.3 Zusammensetzung der Gruppe**

Derzeit 11 Personen im Alter von 30 bis 70 (davon eine schwerbehinderte Person) stellen 8 Wohnparteien.

### 3.4 Interne Organisation

#### Interne Organisation:

**Wohn(T)raum e.V.** – Initiative für gemeinschaftliches generationsübergreifendes Leben und Wohnen - Gemeinnütziger Verein (eingetragen unter Nr. 41650 beim Amtsgericht Mainz)

Vorsitzende in Doppelspitze:

Sigrid Großmann, Stefan-George-Str. 28c, 55411 Bingen

Birgit Held, Germaniastraße 12, 55459 Aspisheim

KassiererIn: Ulrike Kaufmann, Berlinstr. 59, 55411 Bingen

Schriftführer: Wolfgang Held, Germaniastraße 12, 55459 Aspisheim

Der Verein fungiert als Ansprechpartner für Interessierte und andere Projekte und organisiert die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit. Er nimmt auch Fördermitglieder auf und kann Spendenbescheinigungen ausstellen.

**WoGe Bingen eG i.G.** – Wohnungsgenossenschaft für gemeinschaftliches generationsübergreifendes Leben und Wohnen in Bingen am Rhein

Vorstände:

Wolfgang Held, Germaniastraße 12, 55459 Aspisheim

Margret Martini, Zum Naheblick 5, 55459 Grolsheim

Bevollmächtigter: Andreas Kaufmann, Berlinstr. 59, 55411 Bingen

Die Genossenschaft hat weniger als 20 Genossen und ist daher eine Kleinstgenossenschaft ohne Aufsichtsrat; sie ist der Bauträger, rechtlicher Geschäftspartner und später der Organisator des Wohnprojektes.

### 3.5 Kooperation / Beratung bisher

- Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz (Frau Herger): Projektberatung, Anschubfinanzierung, Kontakte
- Teilnahme am Netzwerktage Wohnen 2017 in Mainz ("Barrierefrei / Bezahlbar / Gemeinschaftlich")
- Besuch bei den Wohnprojekttagen RLP „Gemeinschaft braucht Räume“ bei LZG Mainz
- Fipa Finanzierungspartner Wiesbaden (Herr Schuberth): Bonitätsprüfung, verpflichtend für jedes Mitglied

- TH Bingen (Herr Prof. Dr. Wrede) TH Bingen: Beratung zu Elektromobilität
- Stadt Bingen (Herr Kloos): Beratung Carsharing und Mobilitätskonzept
- Stadt Bingen (Frau Vierhuis): Beratung Energiekonzept und Fördermöglichkeiten
- Energieagentur Mainz (Frau Scherer): Beratung Fördermöglichkeiten
- Training zu systemischem Konsensieren durch eberle-consult, Landau
- Besuch von Wohnprojekten: Bad Kreuznach, Zornheim, Landau, Kusel
- Wochenendseminar Teambildung, eberle-consult, Landau
- Beratungsgespräch im Finanzministerium zur Moderationsförderung
- Architektenworkshops mit Architektenbüro Brendel & Strobel, Gau-Algesheim
- Workshops mit Beraterin Sonja Menzel, innova eG zur Genossenschaftsgründung

## **4. Projektmerkmale**

### **4.1 Standort (Region / Gemeinde)**

Unser Projekt soll in Bingen entstehen.

Derzeit haben wir das ehemalige VOG Gelände in Bingen-Büdesheim in Aussicht, das sich im Besitz der Stadt Bingen befindet. Die bestehende Infrastruktur, fußläufig zu erreichende Geschäfte, die Nähe zum Schulzentrum und den Sportanlagen für Kinder, die verkehrstechnische öffentliche Anbindung durch die nahegelegenen Bushaltestellen und die unmittelbare Nähe zur B9 als Autobahnzubringer sind wichtige Pluspunkte.

### **4.2 Objekt (Neubau / Bestand / Fläche / Zahl WE / Gemeinschaftsräume etc.)**

Merkmale des ehemaligen VOG-Geländes (ca. 2000m<sup>2</sup>, teilweise mit Bebauung):

- Neubau mit 15 bis 20 Wohneinheiten
- Zweigeschossig mit Dachausbau
- barrierearm
- Wohnfläche der einzelnen Wohnungen nach Bedarf
- Gemeinschaftsräume (zentraler Begegnungsraum mit Küche, Wasch- und Trockenraum, Fahrradabstellmöglichkeiten, Werkstatt, Abstellräume, etc)
- Gemeinschaftsflächen (Grillecke, [Hoch-]Beet, Spielecke, etc)
- VOG-Verkaufsraum (vermietet)
- Gästezimmer oder –wohnung

Ein großzügiger Begegnungsraum mit Teeküche in gut erreichbarer Lage für alle Bewohner, spielt bei der Realisierung unseres Wohnprojektes eine zentrale Rolle. Dieser Raum soll zur Versammlung aller Mitglieder genutzt werden und steht auch für private Feierlichkeiten der Mitbewohner zur Verfügung.

Wir möchten möglichst viel „Grün“ innerhalb der gesamten Fläche des Wohnprojektes. Die grünen Außenanlagen sollen alle Bewohner mitgestalten. Es sind Ruhezonen, Spielplatz, Grillplatz, Blumen-, Gemüsebeete und anderes denkbar.

### **4.3 Projektgruppe**

- Derzeit 11 Personen, das entspricht 8 Wohneinheiten
- Suche nach weiteren Interessierten aus verschiedenen Generationen und Lebensmodellen

### **4.4 Rechtsform**

Die Gründungsversammlung der Wohnungsgenossenschaft WoGe Bingen eG i.G. ist erfolgt. Der Verein Wohn(T)raum e.V. besteht weiterhin.

### **4.5 Finanzierung (Eigenmittel / öffentliche Förderung; Wohnkostengrenze)**

- Angestrebt ist Eigenfinanzierung mit mind. 30% Eigenkapitalanteil
- öffentliche Förderungen werden geprüft

### **4.6 Die nächsten Schritte / Zeithorizont**

- Planungsphase läuft, 1-2 Jahre (Grundstückskauf, Genossenschaftsgründung, Klärung der Finanzierung, Raumplanungen, Aufnahme weiterer Mitglieder usw.): geplant bis ca. Ende 2020
- Abriss Mitte 2020
- Bauphase 1-2 Jahre (Bauplanung, Baugenehmigung, Bauausführung): Beginn geplant 2021
- Wohnphase nach Fertigstellung

## **5. Ziele des Projektes**

### **5.1 baulich – räumlich**

Wir unterstützen das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept für den Stadtumbau Budesheim, das eine attraktive Gestaltung dieses Eingangsbereichs sowie eine ortskernstärkende Nutzung als ein Schwerpunkt vorsieht.

Ziele des Stadtumbaus sind u.a.:

- vielfältige zeitgemäße Wohnformen im Ortskern zu fördern
- die Mischnutzung von Handel, Wohnen und Kultur zu stärken
- und Modernisierung und Sanierung der vorhandenen Bausubstanz

Das Wohnprojekt wird sich mit seiner Architektur nach Möglichkeit in die Umgebung einpassen und ein ansprechendes, modernes aber auch zeitloses Gebäude an dieser exponierten Ecklage setzen.

### **5.2 soziale Ziele**

- ein auf Dauer angelegtes, gemeinschaftliches und generationsübergreifendes Leben und Wohnen
- das individuell benötigte Maß an Freiheit und Rückzug ermöglichen
- nachbarschaftliches Füreinander fördern
- Angestrebt ist das Zusammenleben von Menschen aus unterschiedlichen Generationen und verschiedenen Lebensmodellen (Familien, Alleinerziehende, Paare, Einzelpersonen)
- Fähigkeiten zum Wohle der Gemeinschaft einbringen und somit das Zusammenwachsen der Gruppe fördern
- Mitgestaltung und Verantwortung für das eigene Leben bis ins hohe Alter übernehmen aber auch für die Mitbewohner der Hausgemeinschaft
- Gegenseitige Rücksichtnahme und Unterstützung im Alltag können jungen Familien sowie auch älteren Menschen Sicherheit, Orientierung und ein positives Lebensgefühl vermitteln
- Die Grenzen der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung sind für uns erreicht, wo pflegerische und/oder medizinische Aspekte ins Spiel kommen und Fachwissen erforderlich ist, welches nur durch Fachdienste und/oder Ärzte geleistet werden kann. Deshalb wollen wir keine gegenseitige Pflege bzw. betreutes Wohnen und keine reine Senioren–Wohngemeinschaft.

### **5.3 ökologisch / ökonomisch**

Wir streben eine Wohnqualität und Wohnausstattung an, die modernen ökologischen Ansprüchen genügt und bezahlbaren Wohnraum bietet.

Ein Mobilitätskonzept mit Nutzung der vorhandenen Ressourcen des öffentlichen Personennahverkehrs sowie Carsharing für die Bewohner/Anwohner mit gemeinsamer Nutzung von Fahrzeugen/Elektrofahrzeugen soll Teil des Projektes werden.

### **5.4 organisatorisch**

Alle Mitglieder beteiligen sich am Projekt und wirken bei Fragen mit. Entscheidungen und Konflikte sollen über systemisches Konsensieren gelöst werden.

Während der Projektphase werden Arbeitsgruppen nach Bedarf gebildet.

Zur Zeit bestehen folgende Arbeitsgruppen:

AG Architektur

AG Finanzierung

AG Öffentlichkeitsarbeit