



# 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 : 18.08.2020

## **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
- monatliche Infoabende für Interessierte
- 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
- Bauentwurfsplanung läuft
- 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 genehmigt
- Webseite [www.wohntraumbingen.de](http://www.wohntraumbingen.de) wird aktualisiert; Informationen zum Download, Möglichkeit zur Kontaktaufnahme, geschützter Bereich für Mitglieder
- Mehrere Berichte in der Allgemeinen Zeitung Bingen
- Verhandlungen mit der VOG bzgl. Verkaufsgeschäft laufen
- Genossenschaftsgründung im August 2019 erfolgt
- Versand der Gründungsunterlagen an den Zentralverband der deutschen Konsumgenossenschaften ZdK e.V. ist erfolgt
- Weiterleitung an die Prüfverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften PdK e.V. in Berlin
- Eintragung in das Genossenschaftsregister ist erfolgt

### 3.3 Zusammensetzung der Gruppe

Wohntraum e.V.: z.Zt. 15 aktive Mitglieder, 21 Fördermitglied  
WoGe Bingen eG: 7 Personen im Alter von 40 bis 70 stellen 6  
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: Monika Grethen, Im Mittelpfad 8, 55411 Bingen

Schriftführerin: Monika Grethen, Im Mittelpfad 8, 55411 Bingen

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** – 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

Bevollmächtigte: Dorothea Häffner

Die Genossenschaft hat zur Zeit weniger als 20 Genossen und ist daher  
noch 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 Netzwerktag Wohnen 2017 in Mainz ("Barrierefrei / Bezahlbar / Gemeinschaftlich")
- Besuch bei den Wohnprojekttagen RLP „Gemeinschaft braucht Räume“ bei LZG Mainz
- Fipa Finanzierungspartner Wiesbaden (Herr Schubert): 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
- Wohn- und Architekturpsychologische Analyse von Harald Deinsberger-Deinsweger, Wohnspektrum Graz

## **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 ca. 21 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 Ruhezone, Spielplatz, Grillplatz, Blumen-, Gemüsebeete und anderes denkbar.

## **4.3 Projektgruppe**

- Derzeit 15 Personen, 12 vorgemerkte oder reservierte Wohneinheiten
- Suche nach weiteren Interessierten aus verschiedenen Generationen und Lebensmodellen

## **4.4 Rechtsform**

Die Gründungsversammlung der Wohnungsgenossenschaft WoGe Bingen eG ist erfolgt. Alle Unterlagen zur Prüfung wurden anerkannt, die Eintragung in das Genossenschaftsregister ist im Juli 2020 erfolgt.

Der Wohn(t)raum e.V. – gemeinnützig nach AO- verstärkt seine Aktivitäten entsprechend Satzung und wird evtl. Mitglied sowie Nutzungsberechtigter in der WoGe Bingen eG sein.

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

- Angestrebt ist Eigenfinanzierung mit mind. 40% Eigenkapitalanteil
- Der Bau nach Energiestandard KfW 55 einschließlich Förderung durch die KfW Nr. 153 wird von der Genossenschaft derzeit geprüft
- Die Antragsunterlagen der ISB für den sozialen Wohnungsbau für einen Teil der 21 WE werden derzeit von der WoGe Bingen eG gemeinsam mit dem Architekturbüro Brendel & Strobel erarbeitet

#### **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 Ende 2020/ Anfang 2021
- 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 Büdesheim, 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