

PROJEKTINFORMATION



ExWoSt-Forschungsfeld "Modelle genossenschaftlichen Wohnens - Erschließen von Genossenschaftspotenzialen" (Laufzeit: Mai 2005 – September 2006)

Im oben genannten ExWoSt-Forschungsfeld ist die Bau- und Wohngenossenschaft **WohnSinn eG** in Darmstadt-Kranichstein als eines von 22 über die Bundesrepublik verteilten Modellprojekten ausgewählt worden.

Das Forschungsprogramm wird durchgeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) und dem Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

Die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG hatte bereits 2003 39 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau erstellt. Das hier untersuchte zweite Projekt knüpft an die Erfahrungen des ersten an: Auf einem stadteigenen Grundstück im Erbbaurecht werden weitere 34 Wohnungen entstehen. Das Gebäude wird im Passivhausstandard für ein generationenübergreifendes Nachbarschaftsprojekt errichtet. Die Begleitforschung läuft bis zum September 2006; der Einzug soll im Frühling 2007 erfolgen.

Die Besonderheiten von WohnSinn – das Konzept lässt sich beschreiben mit den drei zentralen Begriffen **Nachbarschaft – Selbstverwaltung – Soziale Mischung** – sind als so innovativ und richtungsweisend befunden worden, dass die Umsetzung der zweiten Einheit – **WohnSinn 2** – wissenschaftlich untersucht und begleitet werden soll.

Die wissenschaftliche Begleitung wird vom Institut Wohnen und Umwelt durchgeführt. Die lokale Projektforschung hat zwei Schwerpunkte: Die Überwindung organisatorischer und finanztechnischer Barrieren bei der Verwirklichung einer sozialen Mischung durch die Kombination von Sozialmietwohnungen, ungeförderten Mietwohnungen und Dauerwohnrechten nach Wohnungseigentumsgesetz unter einem Dach. Weiterhin wird die Entwicklung von Selbstverwaltungsstrukturen für die Hausgemeinschaft als Basis für die Entstehung nachhaltiger nachbarschaftlicher Beziehungen und der Identifikation mit Gebäude und Genossenschaft untersucht.

Ziel des Forschungsfelds "Modelle genossenschaftlichen Wohnens – Erschließen von Genossenschaftspotenzialen" ist es, an Hand von innovativen Beispielen Wege aufzuzeigen, wie das genossenschaftliche Wohnen als dritte tragende Säule neben dem Wohnen zur Miete und dem Wohneigentum weiterentwickelt werden kann. Das

Forschungseinrichtung
des Landes Hessen und
der Stadt Darmstadt

Annastraße 15
64285 Darmstadt
Tel. 0 61 51 / 29 04 - 0
Fax 0 61 51 / 29 04 97
eMail:
info@iwu.de

gesamte Forschungsfeld der 22 Modelle wird durch das Klaus-Novy-Institut begleitet.

Die 34 Wohnungen von **WohnSinn 2** sollen Familien und Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen ansprechen: Vorgesehen ist, jeweils 1/3 der Wohnungen als öffentlich geförderte Mietwohnungen, als frei finanzierte Mietwohnungen und als Wohnungen im Dauerwohnrecht nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu errichten. Die gemeinsame Verwaltung aller Wohnungen und die gleichberechtigte Teilhabe von MieterInnen und EigentümerInnen an der Regelung des Zusammenlebens und an der Gestaltung des Gebäudes wird durch die genossenschaftliche Organisationsform ermöglicht. Auch der Besitz eines durch die Erwerberin selbst zu finanzierenden Dauerwohnrechts ist zwingend mit einer Mitgliedschaft in der Genossenschaft verbunden. In der Generalversammlung wie in den Selbstverwaltungsorganen der Hausgemeinschaft (Plenum, Arbeitsgruppen) haben MieterInnen und EigentümerInnen dieselben Rechte.

Nachbarschaftshilfe und barrierefreie Bauweise sowie eine rollstuhlgerechte Erschließung tragen bei zu möglichst langem eigenständigem Wohnen im Alter, bei Behinderung und im Krankheitsfall. Mehrere Räume für eine gemeinschaftliche Nutzung sind eingeplant.

Das Projekt richtet sich an Menschen, die an solidarischen Nachbarschaftsnetzen interessiert sind. Als Grundlage für die Entwicklung nachbarschaftlicher Beziehungen gelten Formen der Selbstorganisation der Bewohnerschaft. Die Mitglieder des WohnSinn 2-Projektes organisieren sich unter dem Dach der Genossenschaft in einer eigenen weitgehend selbstverwalteten Planungs- und späteren Hausgemeinschaft.

Neben der Passivhausbauweise ist die Produktion von Solarstrom vorgesehen. Weiteres ökologisches Ziel ist die Verringerung der Folgekosten des Autoverkehrs durch die Organisation von Car-sharing sowie die Erprobung der kommunalen Einschränkungssatzung zur Reduktion von Stellplätzen mit einer "Auto-frei-Vereinbarung".

Mit der Mieterinitiative „WohnArt 3“ und dem städtischen Wohnungsunternehmen bauverein AG wird ein weiteres Nachbarschaftsprojekt initiiert: Das Nachbarschaftskonzept der Genossenschaft WohnSinn soll in einem zu errichtenden Geschosswohnungsbau der bauverein AG realisiert werden. Auch dieses Vorhaben ist Gegenstand der lokalen Projektforschung durch das IWU.

Weitere Informationen:

Institut Wohnen und Umwelt, Erster Zwischenbericht WohnSinn eG, Darmstadt, Hessen, Generationsübergreifendes Nachbarschaftsprojekt, 15.08.2005; der zweite Zwischenbericht wurde am 26.01.2006 fertiggestellt. www.exwost.de;

<http://www.bbr.bund.de/exwost/forschungsfelder/033start.html>: ExWoSt-

Informationen Nr. 28/1-05/2005 Kurzportrait der Modellvorhaben; Wohnungsgenossenschaften-Potenziale und Perspektiven, Bericht der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, Duncker & Humblodt GmbH, Berlin 2004; Klaus-Novy-Institut www.kni.de

AnsprechpartnerInnen:

Institut Wohnen und Umwelt (IWU)

Iris Behr: Tel. 06151 2904-40; Mail: i.behr@iwu.de

Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG

Kornelia Müller: Tel. 06151 66 912 18; Mail: conny.mueller@onlinehome.de