



Genossenschaftliches Wohnen Martini Brauerei Baufeld 2 Einleitung und Überblick zu den Projektunterlagen

Stand: 20-9-2016

Auf dem Gelände der ehemaligen Martini Brauerei, zentral an der Kölnischen Straße in Kassel entsteht ein neues Wohngebiet mit ca. 170 Wohneinheiten.

Mittendrin - gegenüber dem alten Sudhaus - soll ein genossenschaftliches gemeinschaftliches Wohnprojekt als Neubau entstehen.

Die Genossenschaft ist ein demokratisches Unternehmen, ähnlich einem Verein organisiert, und hat den ureigenen Sinn ihren Mitgliedern zu gutem Wohnraum zu verhelfen. Für gemeinschaftliche orientierte Wohnformen ist sie die geeignetste Rechtsform.

Das Gebäude wird von den späteren Bewohnerinnen und Bewohnern zusammen geplant, errichtet und finanziert. Man beteiligt sich mit Mitgliedsanteilen an der Genossenschaft und mietet später eine Wohnung direkt von der Genossenschaft. In diesem Mietverhältnis ist man unkündbar und hat weitgehende Entscheidungsrechte, z.B. darüber, wer in dem Haus wohnen wird oder wie das Haus aussehen wird.

Ein wichtiger Vorteil des Genossenschaftsmodells: Wohnraum und -nutzung ist flexibel planbar. Wenn sich Lebensverhältnisse ändern, kann dies unkompliziert berücksichtigt werden.

Ziel ist eine gute Durchmischung der Bewohner- und Bewohnerinnen hinsichtlich Alter, Familienstand und finanziellem Background, damit eine bunte lebendige Nachbarschaft entstehen kann.

Diese Wohnweise ist ideal für Familien, ältere Menschen, als Mehrgenerationenhaus und für das Entstehen einer tragfähigen und nachhaltigen Gemeinschaft.

Es sind ca. 30 Wohnungen vorgesehen, in unterschiedlichsten Größen und Lagen, verteilt über vier Geschosse und einem Sockelgeschoss. Außerdem gibt es Möglichkeiten für Büros, Ateliers oder Kleingewerbe.

Es entstehen Wohnungen mit Garten, mit Laubengang, mit Balkon oder Maisonettwohnungen. Neben abgeschlossenen privaten Wohneinheiten verschiedenster Art und Größe wird es auch Gemeinschaftsräume oder -einrichtungen geben. Welche das sind, legen die Mitglieder gemeinsam fest.

Die finanzielle Beteiligung und die künftige Miete richten sich nach der Wohnfläche und der Lagequalität der Wohnung. Die Mietkosten sollen zwischen 6,30 €, bei einzelnen geförderten Wohnungen, bis hin zu ca. 11 Euro bei hochwertigen Lagen wie z.B. im Staffelgeschoss liegen. Die Durchschnittsmiete beträgt voraussichtlich ca. 9,70 €/qm. In dieser Miete bereits beinhaltet sind Gemeinschaftsflächen mit von ca. 100 – 120 qm Nutzfläche, die jeder nach den vereinbarten Nutzungsregeln in der Genossenschaft benutzen kann.

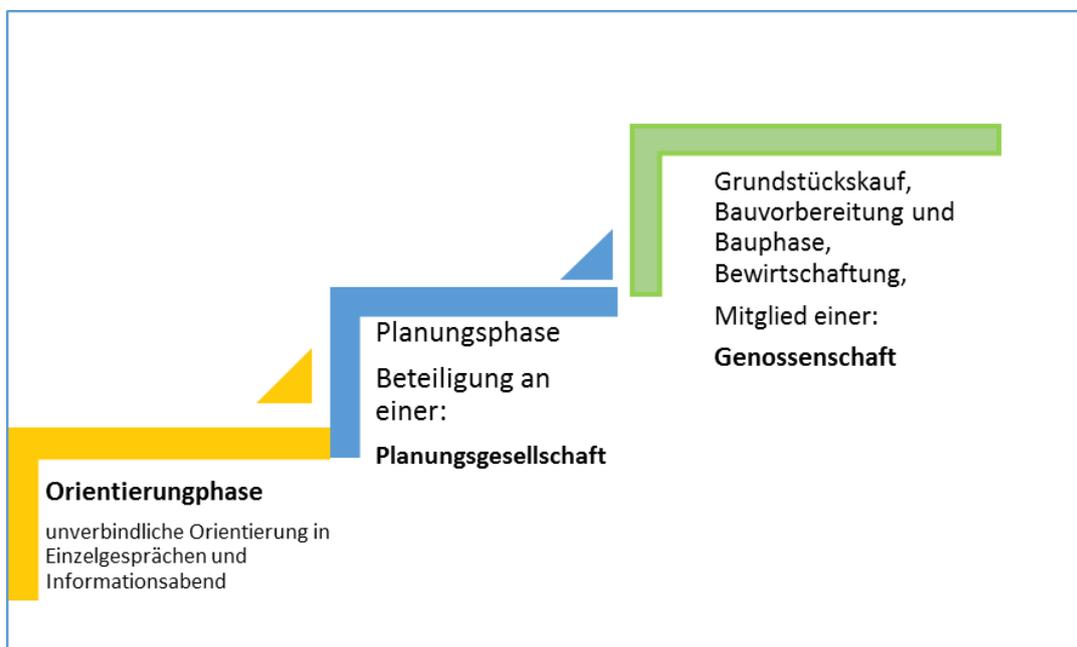
In einem Neubau in einer Toplage zu wohnen hat seinen Preis. Durch den gemeinschaftlichen Ansatz kann dies aufgefangen werden durch:

- Verringerung der persönlichen Wohnfläche durch Verlagerung von Funktionen in Gemeinschaftsbereiche z.B. Gästezimmer, Gemeinschaftsraum mit großer Küche, Gemeinschaftsbüro, etc.
- Wohnen im WG-Modell, z.B. der Appartement-WG
- Optimierung der eigenen Wohnfläche durch direkte Beteiligung an der Planung
- Definition eines Basis-Standards mit Sonderwunschoptionen
- Teilen von Dingen, wie z.B. Carsharing, Werkzeuge, sperriges Kochgerät etc.
- Gemeinschaftlich organisierte Energieversorgung, z.B. Photovoltaik
- Gemeinschaftlicher Einkauf
- Gegenseitige Hilfen im Alltag
- Länger zuhause bleiben auch im Alter und mit Beeinträchtigungen
- Nachrangige Nutzerdarlehn zur Reduktion der Miete
- Lebensphasen ändern sich, Umzug im Haus ist möglich

Auch bedeutet das Wohnen in einem neuen Haus:

- Niedrigenergiestandard und damit geringe Heizkosten
- Altersgerecht durch Aufzug und mindestens schwellenlose Zugänge / Barrierefreiheit
- Schallschutz im Neubauniveau
- Kaum Instandsetzung- und Renovierungsbedarf in den nächsten 20-30 Jahren

Der Projektstart erfolgt durch eine Planungsgemeinschaft, die die ersten Schritte für die Planung, die sukzessive Belegung der Wohnungen und die Finanzierung bis zum Grundstücksankauf übernimmt, und an der Zug um Zug eine Beteiligung erfolgt. Parallel wird eine Genossenschaft aufgebaut und die Planungsgemeinschaft wird sich in die Genossenschaft übertragen, die dann das Grundstück erwirbt und den Bau errichtet.



Fachlich und organisatorisch begleitet werden das Projekt und die Mitglieder von Anfang an bis zum Einzug von Architekten, Fachplanern und der Projektbegleitung Sun Pi eG.

Es liegt von der Verkäuferseite eine Absichtserklärung vor, die besagt, dass die Genossenschaft Genoviva eG im Baufeld 2 für die Entwicklung eines genossenschaftlich organisierten Wohnprojektes vorgesehen ist. Die Genoviva wiederum hat Sun Pi gebeten, das Wohnprojekt zu entwickeln, als selbstständige Genossenschaft oder ggf. als eigenverwaltetes Wohnprojekt der Genoviva eG.

Der erste Schritt um sich am Projekt zu beteiligen, ist der Eintritt in die Planungsgemeinschaft.

Anliegend erhalten Sie dazu alle Unterlagen, um sich darüber Ihr Bild zu machen:

- Erläuterungen zum Gesamtkonzept und Projektstand
- Vertragliche Grundlagen
- Angaben zu Kosten, Finanzierung und Beteiligung
- Bebauungsstudie
- Bauweise

Es werden die Inhalte und der Projektstand vorgestellt und erläutert. Im Zuge der weiteren Planung wird das Projekthandbuch stetig aktualisiert. Damit haben Beteiligten einen gemeinsamen Informationsstand.

Wir haben die Projekthinhalte so erläutert, dass sie auch von Laien verstanden werden können. Daher bitten wir um Nachsicht, wenn nicht jeder Punkt bis zum letzten Grad rechtlich und wissen-

schaftlich ausgefeilt formuliert ist. In individuellen Beratungsgesprächen, Gesellschafterversammlungen und Informationsveranstaltungen können offene Punkte geklärt werden.

Die Konzeption stellt den Projektstand Stand bis 10.10.2016 dar.. Sämtliche Pläne, Daten und Zahlen können sich daher noch ändern, bis sie in eine vertragliche Grundlage geführt haben und das Gebäude fertig gestellt ist.

Wir versuchen auf eine geschlechtersensible Sprache zu achten. Hinweise und Verbesserungsvorschläge sind von der Verfasserin gern gesehen!

Für alle Fragen rund um das Projekt wenden Sie sich bitte an:

Sabine Conti und Michael Faulhaber

Sun Pi eG

Planungs- und Beratungsgenossenschaft

(in der Domäne Wehlheiden)

Schönfelderstrasse 41a, 34121 Kassel

Fon: 0561 316 16 36 / Mobil: 0172 856 4442

sabine.conti@sun-pi.de / www.sun-pi.de