

## ***Gemeinschaftliche Wohnprojekte auf der Heidelberger Konversionsfläche Mark Twain***



**hd\_vernetzt** Heidelberg

Web: [hdvernetzt.wordpress.com](http://hdvernetzt.wordpress.com)

Mail: [hd\\_vernetzt@posteo.de](mailto:hd_vernetzt@posteo.de)

Stand: März 2013

Zusammenstellung:

Christoph Neef, Bluntschlistr. 16, 69115 Heidelberg

Mario Damolin, Im Sand 10, 69115 Heidelberg

Wolfgang Wagner, Häusserstr. 40, 69115 Heidelberg

## Wir sind hd\_vernetzt...

...das Netzwerk für gemeinschaftliche Wohn- und Kulturprojekte auf den Konversionsflächen in Heidelberg:



Wir haben uns zusammengeschlossen, um auf den innerstädtischen Konversionsflächen gemeinschaftliches Wohnen und Kulturprojekte zu verwirklichen. Seit Beginn des dialogischen Planungsprozesses engagieren wir uns für dieses Ziel und verstehen uns als Plattform für Menschen jeden Alters, die in Gemeinschaft leben wollen.

## Unsere Ziele

Die in hd\_vernetzt zusammengeschlossenen Initiativen streben nachhaltige Wohnformen an, die sich durch folgende Merkmale auszeichnen:

- Selbstverantwortung durch Selbstverwaltung
- Individualität bewahren und Gemeinnsinn leben
- Brückenschlag zwischen Alt und Jung
- lebendige Nachbarschaft
- ausgewogene soziale Mischung
- preiswerter Wohnraum

Die Wohninitiativen von hd\_vernetzt wollen ihr Gemeinschaftswohnprojekt in Mark Twain-Village realisieren. Diese haben einen Bedarf von rund 18.700 qm Gebäudefläche.

Die Wohnprojekte haben je nach Ausrichtung (Eigentum oder Miete) unterschiedliche Rechtsformen. Hierbei werden u.a. Konzepte auf GmbH- und Genossenschaftsbasis angestrebt.

## Unser Beitrag

Wir leben bürgerschaftliches Engagement und soziale Verantwortung, wie sie in zahlreichen Wohnprojekten anderer Städte schon zu finden sind. Überall zeigt sich, dass die Zufriedenheit der Bewohner sehr hoch ist und es wenig Fluktuation gibt. Darüber hinaus entsteht ein gesellschaftlicher Mehrwert durch soziale Begegnungsräume und kulturelle Veranstaltungen, die aus dem Kreis der Bewohner heraus organisiert werden.

Neben dem sozialen Mehrwert bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte den Kommunen einen ökonomischen Vorteil, weil sie durch gegenseitige Hilfe und verlässliche Nachbarschaft soziale Kosten reduzieren. Das verstehen wir als unseren Beitrag, den Herausforderungen des demographischen Wandels zu begegnen.

Des Weiteren helfen wir mit, die Ziele zu erreichen, die sich die Stadt Heidelberg für die nächsten Jahre gesteckt hat. Dazu gehört Wohnraum für niedrige Einkommensgruppen, der im Nachhaltigkeitsbericht und im Stadtentwicklungsplan 2015 gefordert wird. Einige Initiativen haben sich zudem ökologischen Grundsätzen verschrieben und können die Stadt unterstützen, die Vorsätze nach mehr Klimaschutz und nachhaltigem Verkehr im Rahmen des „Masterplan 100% Klimaschutz“ zu erfüllen.

Wir entsprechen mit unseren Projekten insbesondere den Ergebnissen des Bürgerforums vom 31.01.2013. In den Arbeitsgruppen „Identität Südstadt“ und „Wohnen“ lag der Fokus eindeutig auf gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Nach Ansicht der Teilnehmer und der Fachplanung fügen sich diese Wohnprojekte nicht nur harmonisch in bestimmte Teile von Mark Twain ein, sie können darüber hinaus auch einen wesentlichen Beitrag für die Stadtteilentwicklung leisten.



Quelle: Stadt HD: Bürgerforum Heidelberg 31.01.2013

## Unsere Rahmenbedingungen

Wir benötigen zur Verwirklichung unserer Ziele:

- verlässliche Ansprech- und Kooperationspartner in Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft
- Berücksichtigung des höheren Zeitbedarfs von Wohnprojekten im Verhandlungsprozess
- kontinuierliche Einbeziehung in den Planungsprozess
- Standorte mit guter Infrastruktur und guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr

Wir wollen mithelfen, die Südstadt zu einem neuen Stadtteil zu entwickeln, der den Leitlinien für die Konversion entspricht: „Vielfältig gemischte, lebendige und zukunftsorientierte Quartiere mit guter Lebensqualität und Mut für neue Wege.“

## Unser Raumprogramm

Parameter	Collegium Academicum	COMMUNALE	HageButze	Horizonte	Konvisionär	Summe
1 ZW (wenn in Dachgeschoss vorhanden)	*	(Separate Appartements) 8	2	2	-	12
2 ZW	*	10	4	6	4	24
3 ZW	*	10	4	7	8	29
4 ZW	*	20	2	3	5	30
5 ZW	*	10	4	2	-	16
Anzahl Gemeinschaftsräume	*	5	2	3	3	13
qm der Wohneinheiten gesamt	4.800	5.350	1.500	1.500	1.300	14.450
qm Gemein.Keller (Wäsche,etc)	200	200	100	80	100	680
qm Gemeinschaftsräume	1.000	300	200	120	250	1.870
<b>Summe Gebäudenutzfläche</b>	<b>6.000</b>	<b>5.850</b>	<b>1.800</b>	<b>1.700</b>	<b>1.650</b>	<b>17.000</b>
Barrierefreie Wohnungen	20%	17	mind. 4	10	9	36
Wohnungen m Fahrstuhl	*	14	*	20	9	43
Wohnungen mit Balkon	*	50	*	20	8	78
Wohnungen mit Keller	*	48	*	20	17	85
qm Gemeinschaftsgrünfläche	1000 / wie vorhanden	öffentliche -/ "unsere" Fläche?	wie vorhanden	wie vorhanden	1000	wie vorhanden
Stellplätze	5-10 Carsharing	40		10	6	56
Sonstiges	250 Fahrradstellplätze			-	80 Fahrradstellplätze 1 Gästewhg. 50m2	

\* Anpassung an die vorhandene Bausubstanz

Stand März 2013

Änderungen vorbehalten

## Unsere Projektgruppen

Auf den folgenden Seiten stellen die Initiativen, die auf Mark Twain Village gemeinschaftliches Wohnen anstreben, ihre Programmatik und ihre Ideen vor.

Aktuell beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe mit der Optimierung der Konzepte und Ideen der verschiedenen Initiativen in Bezug auf Synergieeffekte und gemeinsame Nutzung von Flächen.



## Collegium Academicum - selbstverwaltetes Studierendenwohnheim

### Der Verein Collegium Academicum

Der Collegium Academicum e.V. ist von früheren Bewohner\*innen des ehemaligen selbstverwalteten Studierendenwohnheims Collegium Academicum in den 80ern gegründet worden. Der Verein hat es sich zum Ziel gesetzt, selbstverwalteten, frei nutzbaren Raum für Studierende zu schaffen und möchte nun durch den Erwerb eines Wohnblocks auf der Konversionsfläche Mark Twain seine demokratische Tradition, die im Jahr 1945 begann, fortsetzen. Als etablierter Verein, der aus zahlreichen ehemaligen Kollegiat\*innen und aktuellen studentischen Bewohner\*innen eines gemieteten Gebäudes besteht, haben wir die richtige Mischung aus Erfahrung, Engagement und Rückhalt, die für ein solches Projekt notwendig ist.

### Die Kern-Idee

Im Mittelpunkt unseres Anliegens steht die fächerübergreifende und demokratische Bildung junger Menschen in Selbstverwaltung und Selbstorganisation. Das Bildungskonzept setzt sich aus verschiedenen Elementen zusammen: einem Propädeutikum, dem Begleitstudium, praktischem Lernen und dem Tutor\*innenprogramm (siehe „Bildung“). Grundlage und Teil des Bildungskonzepts ist dabei die Selbstverwaltung, in der die Studierenden des Hauses das Miteinander gestalten. Voraussetzung für die Selbstverwaltung sind Vertrauen, Beratung und Gestaltungsfreiheit, was unserer Ansicht nach nur durch eine freie Trägerschaft ermöglicht werden kann. Deshalb streben wir als Verein diese freie Trägerschaft an, indem wir Wohnraum für etwa 200 Studierende erwerben möchten.

### Nutzungskonzept

**Leitlinie:** Leben und Lernen – selbstverwaltet, bezahlbar, gemeinschaftlich, kreativ und suffizient. Mit unserem Konzept können wir eine Pionierfunktion für den Stadtteil übernehmen und langfristig zu dessen Identität und Attraktivität beitragen.

**Wohnen:** In unserem Wohnheim wollen wir einer bunten Mischung von Studierenden bezahlbaren Raum zum Leben bieten. Das bedeutet beispielsweise, dass ausländische Studierende ebenso fester Bestandteil des Wohnheims sein werden, wie Studierende mit Kindern. Gerade Studierende mit Kindern haben oft einen begrenzten finanziellen Spielraum und Schwierigkeiten eine Wohnung zu finden. Darüber hinaus wollen wir einen Teil der Wohnungen barrierefrei ausgestalten, um Studierenden mit Behinderung die Möglichkeit zum Wohnen zu bieten.

**Arbeit und Kultur:** Das Wohnheim soll eine kreative Plattform für Projekte und Initiativen sein. Wir möchten engagierten Gruppen Raum zur Verfügung stellen, damit sie sich entfalten können. Dies trifft auf studentische Arbeitsgruppen oder Lesekreise ebenso zu, wie auf Theatergruppen oder Kulturinitiativen, wie den „Spielraum e.V.“ Neben einem großen Veranstaltungsraum sind Seminarräume, ein Co-Workingspace für studentische Start-Ups, eine Werkstatt sowie ein extern betriebenes Laden-Café geplant.

**Ökologie:** Im Rahmen des Masterplan 100% Klimaschutz wollen wir in Zusammenarbeit mit dem Ifeu das Pilotprojekt eines Suffizienzquartiers vorantreiben. Verknüpft mit der Selbstverwaltung und dem Bildungskonzept bieten sich vielfältige Möglichkeiten ein möglichst suffizientes Zusammenleben zu ermöglichen.

Eine gemeinsame Werkstatt zum Reparieren und Wiederverwerten, die gemeinsame Nutzung von Gegenständen und Räumen sowie die Reduzierung des Energieverbrauchs gehören zu den vorgesehenen Suffizienzmaßnahmen.

**Bildung:** Für ein Viertel der Bewohner\*innen wird ein einjähriges, privat organisiertes und im Haus stattfindendes Propädeutikum angeboten. Zur Begleitung des normalen Studiums gibt es eine wöchentliche, jeweils für das nächste Semester von den Studierenden selbstorganisierte Veranstaltungsreihe. Durch die Selbstverwaltung und die Bereitstellung von Raum für Initiativen wie Start-Ups steht projektbezogenes Lernen im Fokus. Begleitet wird dies von einem Tutor\*innenprogramm, wobei jede\*r Bewohner\*in eine\*n Tutor\*in hat bzw. selbst Tutor\*in für einen andere\*n Bewohner\*in ist. Ziel des Bildungskonzepts sind selbstbewusste und selbstbestimmte Menschen mit interdisziplinären und praktischen Kompetenzen. Evaluiert, hinterfragt und begleitet wird das Bildungskonzept von einem wissenschaftlichen Beirat. Unser Konzept eines selbstverwalteten Studierendenwohnheims als langfristige Kreativ- und Kulturquelle für den Stadtteil Südstadt harmonisiert optimal mit dem Motto der kommenden IBA: „Wissen-schafft Stadt“.

## Flächenbedarf

Wir wollen selbstverwalteten Wohnraum für ca. 200 Studierende schaffen. Durch Seminarräume, Veranstaltungsräume, einen Co-Workingspace, eine Geschäftsstelle, ein Laden-Café und weitere allgemein genutzte Räumlichkeiten summiert sich der Raumbedarf auf etwa 5000-6000 m<sup>2</sup>. Grünflächen bzw. Außenbereiche müssen hier noch hinzugezählt werden.

## Finanzierung und Zeitplan

Das Ziel, ein selbstverwaltetes Studierendenwohnheim langfristig zu etablieren, ist aus unserer Perspektive nur konsequent, wenn die Immobilien im Besitz einer unabhängigen juristischen Person sind. Deswegen möchten wir das Haus mit dem etablierten Konzept des Mietshäusersyndikats erwerben. Dazu werden wir zum bestehenden Collegium Academicum Verein eine GmbH gründen, mit deren Hilfe wir bei interessierten Bürger\*innen, Banken und nicht zuletzt ehemaligen Kollegiat\*innen, Mitgliedern sowie Sympathisant\*innen des Vereins Darlehen aufnehmen, um die notwendigen Investitionen stemmen zu können. Um auch eine kurzfristige Zwischennutzung möglich zu machen, wollen wir schnellstmöglich studentisches Wohnen in ehemaligen Gebäuden von Mark Twain anbieten – beispielsweise als Mieter\*in mit Kaufoption. Dies hätte den Vorteil, dass die Selbstverwaltung organisch wachsen kann und wir das Projekt in Einklang mit allen Beteiligten weiterentwickeln können. Unabhängig von dieser Variante ist das Ziel ein möglichst schneller Erwerb.

Für kulturelle Aktivitäten, engagierte Gruppen sowie interdisziplinäres Lernen soll günstiger Raum geschaffen werden. Bildung durch praktische Selbsterfahrung und intrinsisch geleitete Motivation ist dabei unsere Maxime. In dem neuen, selbstverwalteten CA soll Demokratie praktisch gelernt und der gesellschaftliche Trend zu neuen Wohnformen gelebt werden. Dabei sehen wir das Wohnheim als Treffpunkt, Veranstaltungsort und Anlaufpunkt für Bewohner\*innen, Studierende und die Nachbarschaft. Wir stehen bereits in engem Kontakt mit dem „Communale e.V.“ und der „HageButze GmbH“.

Website mit der ausführlichen Fassung unseres Konzepts: [www.collegiumacademicum.de](http://www.collegiumacademicum.de)

Ansprechpartner: Nicolai Ferchl, Kontakt: [collegiumacademicum@posteo.de](mailto:collegiumacademicum@posteo.de)



Verein für urbane Wohnkultur e.V.

## Ansprechpartner Vorstand

Mario Damolin, Stefan Schöberlein, Renate Weißbeck-Schauenburg

## Thema des Projekts

### **„Urbanes Wohnen“ auf den Konversionsflächen in der Heidelberger Südstadt**

Wir möchten ein lebendiges und kulturell zukunftsweisendes Wohnprojekt realisieren, das nach sozialen Grundsätzen ist und auf Solidarität und Nachhaltigkeit zielt. Die Kommunale-Kernanliegen berühren wesentliche Probleme, für die wir tragfähige Zukunftslösungen anstreben:

Immer mehr Ältere brauchen altengerechte Wohnungen. Immer mehr Studierende in Heidelberg und Alleinstehende suchen neue Wohnformen. Wohnen wird immer teurer und für viele unerschwinglich. Deshalb ist die Schaffung preiswerten Wohnraums eine gesellschaftliche Notwendigkeit.

Wir streben nachbarschaftliches Wohnen in unterschiedlichen Formen an: Familien, Wohngemeinschaften, Singles aller Altersgruppen an (Mehrgenerationen-Wohnen). Neben dem privaten Wohnraum wird es auch gemeinsam finanzierte und gemeinschaftlich genutzte Räume geben, die vielfältige Gemeinschaftsaktivitäten zulassen und fördern. Unser Motto ist: Individuelle Vielfalt in der Gemeinschaft.

Unser Zusammenleben soll durch weitgehende Selbstverwaltung der Bewohnerschaft gekennzeichnet sein. Hierzu werden wir verbindliche Strukturen schaffen.

***In der Südstadt soll ein neues, lebendiges lokales Zentrum Heidelbergs entstehen, dessen BewohnerInnen die zukünftige urbane Lebenskultur entwickeln und ausstrahlen.***

## Größenordnung

Derzeit gehen wir von einem Bedarf von mehr als 50 Wohneinheiten mit einer Gesamtquadratmeterzahl von mehr als 5500 m<sup>2</sup> und etwa acht Prozent der Wohnfläche für Gemeinschaftseinrichtungen aus. Die Zahlen wurden auf der Basis einer Befragung von Kommunale-Mitgliedern und eines Workshops von „hd\_vernetzt“ ermittelt; der geschätzte Anteil von barrierefreien Wohnungen beträgt dreißig Prozent.

## Nutzungskonzept

Wir halten die vorhandene Blockbebauung in Mark Twain für gut geeignet, unterschiedliche Wohnprojekte zu konkretisieren, die in ein gemeinsames Entwicklungskonzept eingebunden sind. Idealerweise wünschen wir uns als Kommunale-Verein hufeisenförmig zueinander liegende Drei-Block-Bebauungen. Diese bieten sich als offene und kommunikative Innenhof-Ensembles an.

## Subgruppen pro Hauseingang

Die Bewohner jedes Hausaufgangs sollen gemeinsam für die Zusammensetzung und Belegung der Wohnungen zuständig sein. Das heißt, es bilden sich engere Subgruppen, die sich „finden“ müssen und ihren „Teil“ selbst organisieren. Wünschenswert pro Hauseingang wären Wohnungen in unterschiedlichen Größen.

## **Aufteilung der Wohnblocks**

Die Aufteilung von Wohnblocks und/oder der Hausaufgänge nach Generationen/Lebensabschnitten kann die unterschiedlichen Bedürfnisse und funktionalen Anforderungen besser berücksichtigen und integrieren: ob für die 50+Generation, für junge Familien und Alleinerziehende oder für studententische Wohngruppen.

## **Ökologie und Wohnen**

Unserer Ansicht nach ist es dringlich, eine nachhaltige Wohnkultur zu entwickeln und zu leben. Dies erfordert u. a. die Anwendung zukunftsweisender Heizungs- und Energiekonzepte für das Konversionsprojekt, deren Umsetzung für uns, auch im Rahmen des Klimaschutzes, eine Priorität ist. Nebennutzungseinrichtungen wie etwa Abstellplätze für Fahrräder oder Wasch- und Trockenräume können größtenteils gemeinschaftlich genutzt und entsprechend unterschiedlicher Wohngruppierungen eingerichtet werden.

## **Sonderprojekte/Kooperationen**

Ein wichtiger Aspekt unserer Vorstellungen von gemeinschaftlichem Wohnen ist ein flexibel nutzbarer Gemeinschaftsraum als Ort für Versammlungen und Treffen - aber auch andere vorstellbaren kulturellen Aktivitäten (Musikmachen, Tanzen, Filmvorführungen etc.) und für Feste und Veranstaltungen.

Der Verein unterstützt den Neuaufbau eines selbstverwalteten Studentenwohnheims „Collegium Academicum“ auf den Konversionsflächen. Die bestehende Kooperation mit Wohninitiativen, die im Netzwerk „hd\_vernetzt“ zusammen geschlossen sind, und der Gruppe Freiraum e.V., die kulturelle Projekte initiiert und ausrichtet, wird konstruktiv weitergeführt.

## **Infrastruktur Wohnen - Arbeiten – Kultur**

Die Communale unterstützt und fördert alle Initiativen, die sich im neuen Stadtteil sozial, kulturell, „mikro-ökonomisch“ und in der Schaffung von Arbeitsstrukturen betätigen oder betätigen wollen. Die Palette reicht von Einkaufsmöglichkeiten in fußläufiger Nähe über kulturelle Treffpunkte bis hin zu wirtschaftlichen Kleinstrukturen mit Gewerbe, Dienstleistern und „Coworking Spaces“, in denen unterschiedliche FreiberuflerInnen Büroflächen teilen und wirtschaftliche Treffpunkte wie Konferenzräume gemeinsam verwalten.

## **Finanzierung /Rechtsform**

Zurzeit steht der Verein in Diskussion und Vorverhandlungen mit möglichen Partnern. Der Prozess und die Bedingungen des Übergangs der Grundstücke und Gebäude von der Blma auf mögliche Nutzer werden wesentlich die Wahl der Rechtsform und die Art der Finanzierung bestimmen. Die Kooperation mit lokalen Genossenschaften oder mit einer Dachgenossenschaft, die Gründung einer eigenen Genossenschaft oder die Kooperation mit einem Inverstor - die Communale e.V. wird nach sorgfältigen Recherchen, Gesprächen und Prüfungen darüber entscheiden.





**Ansprechpartner:** Arne Weber, Christian Axtmann, Andreas Gißler, Christine Mücksch

## Thema des Projekts

Wir sind eine Projektgruppe von derzeit 10 Personen unterschiedlichen Alters, die in Heidelberg ein gemeinschaftliches und selbstverwaltetes Wohnprojekt realisieren möchten. In unserem Haus sollen ca. 10-50 Wohneinheiten und zwischen 20 und 150 Personen wohnen können. Auf der Grundlage des Modells des Mietshäuser Syndikats soll ein Wohnprojekt entstehen, welches:

- dauerhaften und mietpreisgünstigen Wohnraum in Heidelberg schafft
- verschiedene Wohnformen unter einem Dach vereint und den Gedanken des gemeinschaftlichen Wohnens generationenübergreifend, familienfreundlich, ökologisch und sozial verträglich verfolgt
- mit einem auch für andere nutzbaren Veranstaltungsraum zur Stadtteilentwicklung beiträgt, Platz für Begegnungen schafft und die kulturelle Vielfalt fördert
- soziale Nachhaltigkeit auch für kommende Generationen durch nicht verkaufbaren Mietwohnraum schafft
- durch Finanzierung über Kombination aus Direkt- und Bankkrediten eine Teilnahme ohne Eigenkapital der Bewohner möglich macht

## Größenordnung

In Anbetracht der noch nicht vorliegenden Pläne der frei werdenden Liegenschaften sind unsere in der oben genannten Tabelle formulieren Bedarfe nicht als festgelegte, sondern mehr als konzeptuell-beispielhafte Anforderung an eine Liegenschaft zu verstehen. Unser Nutzungskonzept ist je nach Beschaffung der konkreten Liegenschaft sowohl in einem kleineren, als auch in einem sehr viel größeren Rahmen denkbar.

Die Berücksichtigung der individuellen Bedürfnisse aller Bewohner erfordert ein hohes Maß an Flexibilität der Räumlichkeiten. Um diese Flexibilität erreichen zu können, streben wir eine möglichst praxisgerechte Verteilung verschieden großer Wohneinheiten an.

## Nutzungskonzept

### Wohnstruktur

Die Vereinigung verschiedener Wohnformen unter einem Dach stellt ein wichtiges Ziel für uns dar. Die Zielsetzung ist dabei, die Zusammensetzung der Bewohner möglichst generationenübergreifend und sozial durchmischt zu gestalten. Familien, Alleinerziehende, Paare und Singles sollen ihren Platz in dem Wohnprojekt ebenso finden können, wie ältere Menschen oder Studierende. Durch eine möglichst flächendeckende Umsetzung von Barrierefreiheit, sowie der konzeptuellen Festschreibung des inklusiven Wohnens wird attraktiver Wohnraum für Menschen mit Behinderung geschaffen.

Das Wohnen auf Mietbasis auf der Grundlage des Konzepts des Mietshäuser Syndikats und die damit verbundenen Mietpreise deutlich unterhalb des Mietspiegels ermöglicht außerdem auch finanziell schwächer gestellten Personen, wie zum Beispiel Sozialhilfeempfängern, die Möglichkeit des Wohnens in dem Projekt.

### **Gemeinschaftsflächen**

Um dem Gedanken des Wohnens in der Gemeinschaft Rechnung zu tragen, sind Gemeinschaftsflächen geplant. Diese Räume sollen die Möglichkeit der Begegnung und des Austauschs der Bewohner gewährleisten. Das Wohnen und Leben in einer Gemeinschaft leistet einen wichtigen Beitrag zum solidarischen, respektvollen und integrativen Miteinander in unserer Gesellschaft.

### **Öffentliche Räume**

Ein wesentlicher Aspekt unseres Konzeptes ist es, einen Teil der vorhandenen Räumlichkeiten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Diese Veranstaltungsräume sollen Platz für nachbarschaftliche Begegnungen und kulturelle Veranstaltungen schaffen, sowie verschiedenen Gruppen die Möglichkeit des Austausches und der Arbeit an ihren Projekten geben. Durch die Förderung von nachbarschaftlichen Kontakten und der Möglichkeit, verschiedene Veranstaltungen durchzuführen, trägt ein solcher öffentlich nutzbarer Veranstaltungsraum zur Stadtteilentwicklung und zur kulturellen Vielfalt bei.

### **Sanierung**

Die Zielsetzung des barrierefreien, familienfreundlichen und energieeffizienten Wohnens liegt unserem Sanierungskonzept zu Grunde. Mindestens die Hälfte der Wohneinheiten sowie alle Gemeinschaftsflächen sollen einen barrierefreien Zugang bekommen und damit die Möglichkeit des inklusiven und altersgerechten Wohnens bieten. Des Weiteren soll eine komplette Sanierung des Gebäudes nach den aktuellsten Standards der energetischen Sanierung erfolgen und somit ein Beitrag zum „Masterplan Klimaschutz“ der Stadt Heidelberg geleistet werden. Bei der Gestaltung und Planung der Wohneinheiten liegt der Fokus auf maximaler Flexibilität in der Nutzung des vorhandenen Wohnraums, so dass individuell auf veränderte Lebenssituationen und -Bedürfnisse der Bewohner reagiert werden kann.

## **Finanzierung /Rechtsform**

Unsere Projektgruppe möchte die Immobilie nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats erwerben. Das Mietshäuser Syndikat ist ein Verbund von inzwischen 70 Hausprojekten und 23 Projektinitiativen im gesamten Bundesgebiet, welcher sich zum Ziel gesetzt hat, dauerhaften und mietpreisgünstigen Wohnraum zu schaffen.

Jedes „Syndikats-Projekt“ gründet eine GmbH, bestehend aus zwei Gesellschaftern: dem Verein der Mietenden und der Mietshäuser Syndikat GmbH. In bestimmten Angelegenheiten wie Hausverkauf, Umwandlung in Eigentumswohnungen oder ähnlichen Zugriffen auf das Immobilienvermögen haben sowohl das Mietshäuser Syndikat als auch der Hausverein ein gleichberechtigtes Stimmrecht.

Somit kann eine gekaufte Immobilie nicht mehr in Privateigentum übergehen, es besteht kein Verwertungsinteresse an der Immobilie. Mit diesem Modell können Mietpreise etwa 20% unterhalb des Mietspiegels erreicht werden (mehr Informationen dazu auf unserer Website).

[www.hagebutze.de](http://www.hagebutze.de)

[kontakt@hagebutze.de](mailto:kontakt@hagebutze.de)

Heidelberg, März 2013



## Die Gruppe

- HORIZONTE ist eine Projektgruppe des Vereins OASE e.V., der seit 1999 existiert. In Heidelberg hat er bereits im Jahre 2010 das Wohnprojekt PRISMA mit 25 Wohnungen (siehe Fotos rechts) verwirklicht.
- Wir sind Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (Singles, Paare, Familien).
- Wir wollen ein gemeinschaftliches Wohnprojekt verwirklichen und arbeiten seit 2008 an dieser Zielsetzung.
- Wir suchen engagierte Menschen aller Altersstufen, die mit uns dieses Projekt verwirklichen und aktiv zum Gelingen des Projektes beitragen.



Wohnprojekt Prisma

## Gemeinschaftliches Wohnen

### Wir wollen...

- in Heidelberg mit Menschen aller Altersstufen und in verschiedenen Lebenssituationen unter einem Dach leben.
- in separaten Wohnungen und in einem Gemeinschaftsraum Individualität und Gemeinschaft miteinander verbinden, uns gegenseitig tolerieren und im Alltag unterstützen.
- mit unseren unterschiedlichen Lebenserfahrungen und Kompetenzen ein lebendiges Miteinander gestalten, untereinander und mit den Anwohnern im Stadtteil,
- über die Aufnahme neuer Mitbewohner gemeinsam entscheiden.

### Wir möchten in einem Haus im Mark-Twain-Village wohnen ...

- mit ca. 20 zum Teil barrierefreien Wohnungen unterschiedlicher Größe sowie Gemeinschaftsräumen,
- mit Grünflächen zum gemeinsamen Nutzen,
- mit Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr und das Radwegenetz,
- mit guter Infrastruktur (fußläufig: Einzelhandel, Kindergarten, Schule, medizinische Versorgung etc.).

## HORIZONTE im Mark-Twain-Village

Die Stadt Heidelberg hat für die Konversionsflächen Leitlinien entwickelt mit dem Ziel, „Heidelberg ... als familienfreundlichen und sozial ausgewogenen Wohnstandort“ zu stärken. HORIZONTE kann dazu beitragen:

- In unserem Wohnprojekt erhalten Familien und ältere Menschen Unterstützung im Alltag durch gelebte Nachbarschaft.
- Durch gegenseitige Unterstützung steigt die Lebensqualität, die Kosten für die institutionellen Träger sinken.
- Wir sind grundsätzlich ein Mischprojekt für Mieter und Käufer und wollen für Bewohner mit unterschiedlichen Einkommen Gemeinschaft ermöglichen. Wir können uns vorstellen, ein Finanzierungskonzept gemeinsam mit anderen zu realisieren oder uns einer Wohnungsgenossenschaft anzuschließen.
- Wir wollen in das soziale Leben der umliegenden Stadtviertel hineinwirken, indem wir unseren Gemeinschaftsraum für Bildungsprojekte nutzen: Betreuungsangebote, Nachbarschaftshilfe, Vorlese-Aktivitäten, Lernpatenschaften, Kreativ-Angebote etc.
- Durch verdichtetes Wohnen in der Stadt und eine effiziente Raumnutzung reduzieren Projekte wie HORIZONTE den Flächenverbrauch.



Mark-Twain-Village

HORIZONTE lädt alle Interessierten dazu ein, das Projekt mit uns zu verwirklichen und aus dem Mark-Twain-Village einen lebendigen und vielfältigen Stadtteil zu entwickeln.

Kontakt: Annette Feuerstein  
Internet: [www.oase-heidelberg.de](http://www.oase-heidelberg.de) [horizonte@oase-heidelberg.de](mailto:horizonte@oase-heidelberg.de)

Stand: März 2013

# konvisionär

## Solidarisch, ökologisch, gemeinschaftlich, selbstverwaltet

### Wer wir sind

konvisionär ist eine Initiative von Menschen unterschiedlichen Alters, Herkunft und Ausbildung, die eine ehemalige US-Kaserne in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt in Heidelberg umwandeln möchte. Der aktive Vorbereitungskreis besteht derzeit aus gut 15 Personen. Einziehen wollen Menschen im Alter von null bis über 70.

Solidarisch, ökologisch, gemeinschaftlich und selbstverwaltet – dies sind für uns die Grundlagen für ein bereicherndes Zusammenwohnen.

Als Modellprojekt für eine nachhaltige Lebensweise bieten wir der Stadt Heidelberg an, sie im Rahmen ihres „Masterplan 100% Klimaschutz“ zu unterstützen.

### Was wir wollen

Alle Einkommensgruppen sollen die Möglichkeit haben, in das Wohnprojekt zu ziehen – das heißt auch, dass die Mieten und die finanzielle Beteiligung an die Möglichkeiten der Menschen angepasst werden: Das verstehen wir unter solidarischem Zusammenwohnen.

Ökologisch, das bedeutet für uns, dass jeder von uns auf seine Art eine ökologische Einstellung mitbringt. Auch bei der energetischen Modernisierung der bestehenden Gebäudesubstanz ist uns Umweltschutz wichtig. Unsere Umgebung soll grün sein und umweltfreundliche Fortbewegung unterstützen.

Gemeinschaftliches Leben heißt für uns, dass die verschiedenen Wohneinheiten untereinander vernetzt sind: Gemeinsame Entscheidungsstrukturen, Gemeinschaftseinrichtungen. Voraussetzung dafür ist, dass sich jeder nach seinen Fähigkeiten und Interessen einbringt, sind dafür die Voraussetzungen.

Wichtig ist uns auch, dass alle Belange des gemeinsamen Wohnens selbstverwaltet von den BewohnerInnen entschieden werden. Dabei haben alle das gleiche Stimmrecht.

### Was das konkret für uns bedeutet

Wir wollen eine attraktive Anbindung an den ÖPNV. Das bedeutet: eine Straßenbahnanbindung und gute Taktung aller Verbindungen, auch in den Abendstunden und dadurch eine schnelle Erreichbarkeit von Zielen in der Innenstadt. Auch mit dem Fahrrad sollen die Stadt und alle wichtigen Ziele schnell und gut erreichbar sein. Dadurch ist für viele Ziele kein Auto notwendig – zusätzlich wollen wir die Autonutzung aktiv einschränken, z.B. durch Parkplatzbegrenzungen, Umwidmung von Auto- in Fahrradstellplätze und Flächen für Carsharing-Autos.

Um das Wohnprojekt herum wollen wir gemeinschaftlich genutzte Grünflächen anlegen bzw. erhalten. So entsteht Raum für einen gemeinsamen Gemüsegarten, Spielplätze und anderes.

Wir wollen ein bestehendes Gebäude nutzen und es energetisch sanieren – je nach vorhandener Bausubstanz bis zum Passivhausstandard. Dazu gehört für uns, Sonnenenergie zur Warmwasser- und Stromerzeugung zu nutzen und keine umweltschädlichen Substanzen zu verwenden. Jeder von uns bringt eine ökologische Einstellung mit und setzt sie im Kleinen in seiner Wohneinheit um.

Ein solidarisches Wohnen wollen wir dadurch ermöglichen, dass diejenigen von uns mit einem guten Einkommen eine höhere Miete bezahlen. So entsteht der Spielraum, Menschen mit geringem Einkommen durch geringere Mieten das Mitwohnen möglich zu machen.

Wir wollen als Gruppe gemeinschaftlich leben - Einzelpersonen, Familien, Paare, WGs – die miteinander vernetzt sind. Das soll durch gemeinschaftliche Einrichtungen gefördert werden: eine gemeinsame große Küche, eine Fahrradwerkstatt und Freizeiträume, in denen zusammen etwas gestaltet werden kann. Jeder bringt sich in die Gemeinschaft ein und übernimmt eine Aufgabe; das kann individuell unterschiedlich aussehen: So kann beispielsweise jemand die Sorge für die Fahrradwerkstatt übernehmen, ein anderer will regelmäßig für viele kochen etc.

Unsere Entscheidungen wollen wir ebenfalls gemeinsam treffen. Das bedeutet, dass alle das gleiche Stimmrecht unabhängig von ihren finanziellen Einlagen haben und nicht Einzelne als Abgeordnete der anderen über etwas entscheiden. Gleichzeitig geht es auch darum, dass Einzelne nicht über Dinge entscheiden, die sie nicht betreffen; bei mehreren Häusern sollte jedes für sich in einzelnen Fragen autonom bleiben können, außer es handelt sich um Punkte, die alle betreffen. Wir wollen konsens-orientiert entscheiden, aber sinnvolle Ausnahmen schaffen.

## Was unser Beitrag für Heidelberg sein könnte

Die Stadt Heidelberg hat sich hohe Ziele gesteckt:

- Mehr Klimaschutz - Die Stadt Heidelberg will im Rahmen des „Masterplan 100% Klimaschutz“ bis 2050 die CO<sub>2</sub>-Emissionen um 95% reduzieren.
- Nachhaltiger Verkehr - Förderung u.a. des Fahrradverkehrs (siehe Verkehrsentwicklungsplan und die Tätigkeit der „Arbeitsgemeinschaft Fahrradfreundliche Kommunen“).
- Preiswerter Wohnraum - für niedrige Einkommensgruppen: Laut Nachhaltigkeitsbericht soll in den nächsten Jahren deutlich mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden als bisher.

Um dies zu erreichen, braucht die Stadt Heidelberg engagierte Menschen, die sich für diese Ziele einsetzen und eine soziale und ökologische Lebensweise in die Tat umsetzen. Die Initiative konvisionär könnte ein Modellprojekt zur Erreichung der genannten Ziele sein. Zur Umsetzung ist es erforderlich, dass ein günstiger Wohnblock in Zentrumsnähe zeitnah zur Verfügung steht. Hier könnte die Stadt Heidelberg das Projekt durch Verkauf eines oder mehrerer Gebäude auf den Konversionsflächen entscheidend voran bringen. So können beide Seiten voneinander profitieren und ihren Beitrag zu mehr Umweltschutz und Nachhaltigkeit leisten.

## Finanzierungskonzept

Ob Kooperation mit bestehenden Genossenschaften, Gründung einer eigenen Genossenschaft oder einer GmbH, das wird nach dem Übergang der Grundstücke und Gebäude von der BIMA auf die Nutzer entschieden.

Kontakt: Hannah Eberhardt, Peter Antes

Mail: [konvisionaer@posteo.de](mailto:konvisionaer@posteo.de) <http://hdvernetzt.wordpress.com>