

Konzept der LebensWeGe Branderhof GbR

Wir beabsichtigen, am Standort Branderhof ein Wohnprojekt in 2 Phasen zu realisieren.

Phase 1: als *LebensWeGe GbR* am Branderhof, deren Gesellschafter:innen möglichst Genoss:innen der *LebensWeGe eG* sind

Phase 2: bevorzugt als weiteres Projekt der *LebensWeGe eG* Aachen

1 Rechtsformen

a) LebensWeGe eG Aachen

Die *LebensWeGe eG* ist ein genossenschaftlich organisiertes Wohnprojekt. Sie ist eine solidarische Unternehmensform, in der Selbsthilfe, Selbstverwaltung und Solidarität verwirklicht werden. Eine Genossenschaft ist auf kooperatives Wirtschaften und Beständigkeit angelegt. Diese Rechtsform spiegelt unsere Lebensplanung wider.

Die *LebensWeGe eG* hat ein erstes Wohnprojekt mit 14 Wohneinheiten plus Gemeinschaftswohnung bereits errichtet. Das Gebäude konnte im Frühjahr 2016 in der Mataréstraße 14 in Aachen bezogen werden. Die Satzung der Genossenschaft sieht vor, weitere Objekte zu bauen, die den Ideen des 'MiteinanderLeben' eine Heimat geben und damit eine Entwicklung voranzutreiben, die sich immer mehr Menschen als Alternative zu ihrer bisherigen Lebens- und Wohnsituation vorstellen können.

Als Mitglieder der Genossenschaft sind wir unsere eigenen Mieter:innen und Eigentümer:innen – auch im geförderten Wohnungsbau. Langfristig stabile und bezahlbare Mieten für einen nachhaltigen ökologisch und ökonomisch erstellten Wohnraum sind unser Ziel. Mit dem Objekt soll kein individuelles Eigentum geschaffen werden, sondern es ist vor Spekulationsinteressen geschützt. Die Genossenschaft bietet hierfür den optimalen formalen Rahmen.

Die Genossenschaft wählt einen Vorstand und einen Aufsichtsrat. Sie ist demokratisch und transparent. In der Generalversammlung der Genossenschaft werden alle wichtigen Entscheidungen vorgestellt und gemeinsam entschieden. Jedes ordentliche Mitglied hat unabhängig von seiner finanziellen Beteiligung eine Stimme. Neben dem Aufsichtsrat und der Generalversammlung, die den Vorstand kontrollieren und entlasten, führt ein externer und anerkannter Prüfverband die jährlichen Prüfungen durch. Das allgemeine Genossenschaftsrecht schützt eine Genossenschaft vor Missbrauch. Unsere Satzung schreibt ein Mindestkapital vor, welches nicht unterschritten werden darf.

Die Entscheidungen innerhalb eines Wohnprojektes werden vom Bewohnerrat des jeweiligen Hauses entschieden, in dem alle Bewohner:innen stimmberechtigt vertreten sind. Darüber hinaus haben wir diverse übergreifende Arbeitsgemeinschaften, wie z. B. Freizeit, Öffentlichkeitsarbeit und Koordination der verschiedenen Projektgruppen.

b) LebensWeGe Branderhof GbR

Die *LebensWeGe eG* kann als sehr junge Genossenschaft noch ohne liquide Mittel nicht als Rechtsträgerin in der Planungsphase eines neuen Bauprojektes auftreten. . Sie strebt an, Bauherrin zu werden, wenn ein solides Finanzierungskonzept der neuen Projektgruppe vorliegt und ausreichend Mitglieder gefunden sind. Deshalb wurde auf einer außerordentlichen Generalversammlung Anfang 2020 entschieden, dass neue Projektgruppen in der Planungsphase bis zum Vertragsabschluss mit Förder- und Darlehensgeber:innen – jeweils mit der Rechtsform einer GbR – die Projekte bis zu dem Zeitpunkt entwickeln, an dem Finanzierungskonzepte und Grundstücksübergabekonditionen mit den jeweiligen Vertragspartner:innen geklärt und validiert sind.

Im April 2020 wurde daher die LebensWeGe Branderhof GbR gegründet. Ihr gehören derzeit 7 Gesellschafter:innen an.

2 Konzeptidee

2.1 Motivation

Die gesellschaftliche Entwicklung ist gekennzeichnet von einer raschen Auflösung alter Strukturen, an deren Stelle oft nicht in gleichem Maße Ersatz entsteht. Wir sind uns einig, dass sich jedes Alter mit den Folgen des demografischen und gesellschaftlichen Wandels, der Globalisierung und der Ökonomisierung fast aller Lebensbereiche auseinandersetzen muss.

Wir planen daher die Schaffung von Wohnraum, bei dem funktionierende nachbarschaftliche Strukturen nicht Zufall, sondern gewollt sind. Es soll eine soziale Gemeinschaft entstehen, die den Einzelnen vor Isolation und Vereinsamung schützt, ihm ein nachbarschaftlich organisiertes soziales Netz bietet und die aktive, selbstbestimmte Organisation seines Lebens ermöglicht. Unser Modell des gemeinsamen Wohnens ist geprägt von Achtsamkeit, Respekt und freundschaftlichem Umgang miteinander.

Wir glauben, dass das Engagement in einem solchen Wohnprojekt eine Steigerung der Lebensqualität gegenüber vereinzelter Lebensweisen darstellt und dass wir dadurch die Unterbringung in einem Heim hinauszögern, wenn nicht sogar ganz verhindern. Zudem ist wissenschaftlich erwiesen, dass Isolation, Einsamkeit neben Depressionen und Angsterkrankungen auch Herzinfarkt, Schlaganfall, Krebs und Demenz begünstigen.

Innerhalb der Baugruppe ist zwar nicht geplant, dass wir uns gegenseitig pflegen, aber mit professioneller Unterstützung ist eine Unterbringung in einem Heim oft nicht notwendig, wenn es ein achtsames soziales Umfeld gibt. Wir möchten Hilfe und Unterstützung bei Krankheit und im Alter nicht nur individuell und zufällig, sondern professionell und genossenschaftlich organisieren, auch ins Quartier hinein.

Wir gehen davon aus, dass die allgemeinen Lebenshaltungskosten im gemeinsamen Haus sinken, da einige Kosten auf viele Haushalte umgelegt werden können, die sonst allein aufgebracht werden müssten.

In diesem Sinne halten wir das Engagement im Wohnprojekt auch für bürgerschaftliches Engagement, indem es modellhaft nach neuen Strukturen sucht und neue gesellschaftliche Perspektiven aufzeigt.

2.2 Standort Branderhof

Unsere Vorstellungen eines gemeinschaftlichen Wohnens am Branderhof umfassen vier räumliche Ebenen:

- **die eigene Wohnung**
siehe Punkt 3.3
- **das gemeinsame Wohnhaus**
siehe Punkt 3.4
- **die Siedlungsgemeinschaft Branderhof,**
Gemeinsam mit unseren unmittelbaren Nachbarn der anderen Baugruppen bilden wir die *Siedlungsgemeinschaft Branderhof*.
Einen Teil der unbebauten Fläche werden wir, die Bewohner:innen der Baugruppen, für die gemeinschaftliche Nutzung durch die Siedlungsgemeinschaft aus unserem Eigentum zur Verfügung stellen und gemeinsam gestalten.
Wir suchen Synergien bei den Themen Mobilität, Energie und Freiraumgestaltung und setzen gemeinsam weitergehende Ideen für experimentelle städtebauliche Planungen um.
- **das Wohnumfeld im Plangebiet**
Für uns endet die Nachbarschaft nicht in unserem gemeinsamen Haus oder in der Siedlungsgemeinschaft, sondern wir verstehen uns als Teil einer solidarischen und aktiven Nachbarschaft im angrenzenden Wohnquartier. Ausdrücklich erklärt die *LebensWeGe eG* in der Präambel ihrer Satzung das Ziel, bewohner:innenorientierte Stadtteilentwicklung zu

fördern und einen Beitrag zur Förderung des sozialen, kulturellen und politischen Lebens zu leisten. Dies gilt gleichermaßen in der Rechtsform als *LebensWeGe Branderhof GbR*.

Am Standort Branderhof treffen wir auf ideale Bedingungen, um unsere Vorstellungen von einem Leben in Gemeinschaft umzusetzen. Besonders wichtig ist uns die gemeinsame Arbeit mit dem Verein **‘Gut! Branderhof‘**, dessen Konzeption und Engagement im Quartier wir unterstützen. Alle Baugruppenmitglieder sind gleichzeitig Vereinsmitglieder. Als Mitglieder des Verein Gut! Branderhof e.V. tragen wir schon jetzt das Nachbarschaftszentrum mit in verschiedenen Arbeitsgruppen, im Vorstand, bei Veranstaltungen auf dem Hof und auf Stadtteilebene, wie z. B. durch die Mitarbeit in Stadtteilkonferenzen.

Hierzu verweisen wir auf das gemeinsame Schreiben der ‘Siedlungsgemeinschaft Branderhof‘ und den Förderantrag ‚Initiative ergreifen‘ für das Projekt Branderhof Textbaustein Wohnen am Branderhof vom 06.04.2019, der auf Kommunal- und Landesebene schon vorliegt.

Die soziale Struktur des Ortsteils Beverau erscheint auf den ersten Blick intakt und ohne Probleme. Eine genauere Betrachtung zeigt hingegen, dass aufgrund der überwiegend einheitlich in einer Zeitphase errichteten Wohngebäude entsprechend eine ähnliche Altersverteilung der Bewohner:innen festzustellen ist. Die ‘alternden‘ Einfamilienhäuser weisen oft bauliche Mängel aufgrund unzureichender Instandhaltung auf oder genügen nicht mehr den heutigen Bauvorschriften. Dies ist häufig verbunden mit älteren Bewohner:innen, die nach der Familienphase nur noch zu zweit oder alleine in einer inzwischen viel zu großen Wohnung leben und Pflege von Haus und Garten nicht mehr wie früher leisten können. Langsam zeichnet sich ein Generationenwechsel durch neu hinzu gezogene junge Familien ab, die den beschriebenen Trend bestätigen. Damit dieser Wechsel gut gelingt (Ältere sollen innerhalb des Viertels in für sie günstigere Wohnungen umziehen und Jüngere sollen integriert werden), bieten sich zeitig begleitete Maßnahmen an, die wir als Quartiersinitiative mit dem Verein unterstützen können.

Ein weiterer Mangel im Quartier sind fehlende Versorgungsangebote (Geschäfte für den täglichen Bedarf) und Mobilitätsangebote (der Bus fährt selten, das Linienangebot ist unzureichend). Gerade für die vielen älteren Bewohner:innen wird dies zunehmend ein Problem. Auch hier kann nachbarschaftliches Engagement Bedarfslücken füllen. Mit dem Verein gemeinsam haben wir bereits zahlreiche Kontakte zu anderen lokalen Akteur:innen geknüpft, so dass die Quartiersarbeit bereits jetzt gelebt wird.

3 Baugruppe LebensWeGe Branderhof GbR

3.1 Gruppenstruktur

Wir möchten in einer Gruppe mit etwa 25 Personen alters- und geschlechtergemischt leben. Wir möchten bezahlbares Wohnen für Paare, Singles, Familien, Alleinerziehende, mobilitätseingeschränkte und finanzschwache Menschen ermöglichen. Mit dieser Gruppengröße haben wir seit 2014 in relativ konstanter Besetzung die Organisation und Konzeption der Gruppenstruktur und des Miteinanderlebens erarbeitet.

Wir sind zurzeit 7 Mitglieder in einem Alter zwischen 59 und 69 Jahren, davon 6 Frauen und 1 Mann. Wir planen weitere Mitglieder zu werben und aufzunehmen, sodass wir generationsübergreifendes Wohnen ermöglichen können in Diversität.

3.2 Organisation der Gruppe

Wir pflegen einen respektvollen Umgang miteinander. Die Grundlagen hierfür bilden die gemeinsam erarbeiteten Kommunikationsregeln. Abstimmungen erfolgen in Anlehnung an die Grundsätze von Soziokratie und Konsententscheidungen. Bei schwierigen Themen oder Konflikten, die nicht in der Gruppe gelöst werden können, greifen wir auf die Beratung und Unterstützung von außen zurück.

Wir sind als *LebensWeGe Branderhof GbR* gut organisiert in Untergruppen. So arbeiten wir die anliegenden Themen in internen Arbeitsgruppen und siedlungsbezogenen Gruppen ab. Organisations-, Finanz-, Wohnkonzepte-, Architektur-, Öffentlichkeits- und Vereinsgruppe sind Untergruppen der GbR nach innen.

Delegierte arbeiten auf Siedlungsgemeinschaftsebene in den AGs: Steuerung Siedlungsgemeinschaft, Architektur, Recht, Mobilität, Energie, Freiraum, Sozialer Wohnungsbau und im Vorstand des Vereins Gut!Branderhof mit.

Bei unseren Gesellschaftstreffen bringen wir alle Fragen wieder zusammen, dokumentieren die Ergebnisse sowohl gruppenintern als auch auf Siedlungsgemeinschaftsebene.

3.3 die eigene Wohnung

Wir wollen zusammen in einem Haus wohnen, in dem jede:r in einer eigenen Wohnung lebt und somit über einen privaten Rückzugsraum verfügt. Zu dieser Wohnung gehört auch ein eigener Freibereich als Balkon oder Terrasse. Das Bedürfnis nach Rückzug und Privatsphäre hat den gleichen Stellenwert wie der Wunsch nach Gemeinschaft. Es ist uns wichtig, dass die

Wohnungen qualitativ möglichst gleichwertig sind, damit sie auch langfristig ein attraktives Mietobjekt bleiben.

- alle Wohnungen mit eigenem Balkon / Terrasse
- alle Wohnungen barrierefrei, über Aufzug erreichbar
- flexible Grundrisse
(Berücksichtigung sich verändernder Lebenssituationen, z. B. Fortzug der Kinder, Verlust eines Partners/ einer Partnerin)
- zusammenschaltbare Wohnungen
(damit langfristig auch Familien oder Wohngemeinschaften Platz im Haus finden)
- keine individuellen Entscheidungen zur Wohnungsgestaltung
- keine qualitativen Unterschiede zwischen einer geförderten und einer frei finanzierten Wohnung

3.4 das gemeinsame Wohnhaus

Die eigene Wohnung wird ergänzt durch gemeinsame Aufenthalts- und Nutzungsbereiche, in denen wir aktiv an einer sozialen Gemeinschaft, z. B. beim gemeinsamen Kochen und Feiern, teilnehmen. Zum Gemeinschaftsbereich gehören neben einer gemeinsamen Außenanlage auch Keller- und Wirtschaftsräume sowie Gemeinschafts- und Gästeräume. So gibt es die Idee, dass wir z. B. Pkws und Haushaltsgeräte gemeinsam nutzen.

Viele von uns werden ihre Wohnfläche mit dem Umzug in das gemeinsame Haus verkleinern. Kleinere Wohnungen werden möglich, da Besuch und größere Feiern mit dem zusätzlichen Raumangebot von Gemeinschaftsräumen und Gästeappartement realisiert werden können. Die Wohnflächen der kleinen Wohnungen sollen durch gemeinsame Nutzung von Gemeinschaftsräumen kompensiert werden, um eine hohe Wohnqualität bei flächensparender Bauweise zu ermöglichen.

Dazu zählen z.B.

- barrierefreie Erschließung mit Aufzug, um auch mit Mobilitätseinschränkungen langfristig dort wohnen zu können
- Gemeinschafts-Wohnzimmer mit Wohnküche
- Begegnungsräume
(Flur und Laubengang sind nicht nur 'Verkehrsfläche', sondern haben Aufenthaltsqualität mit Platz für Tisch und Stühle)
- ein Gästeappartement für unseren Besuch
- (Etagen-)Abstellräume für die gemeinsame Nutzung von Haushaltsgeräten
(z. B. Staubsauger, Bügelbrett)

- Hauswirtschafts-, Waschmaschinen- und Trockenraum
- Fahrradabstellraum, E-Bike-Ladestation, gemeinsame Besucherräder
- evtl. Büro mit gemeinsamer technischer Infrastruktur, auch als Angebot für die Genossenschaft *LebensWeGe eG*, sofern wir das geplante Quartiersbüro im Gutshaus nicht mitbenutzen können
- Gemeinschaftsfreiflächen: Terrasse, Garten, Rasen

Es gab auch bereits Überlegungen, auf lange Sicht eine Pflegewohnung einzurichten. Um uns darüber zu informieren, haben wir das Wohnprojekt ‘Amaryllis’ in Bonn, das mit dem Haus Emma solche Wohnungen bereithält, und das Wohnprojekt ‘Glockenhof’ in Bochum mit einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft für 9 Menschen angesehen. Letztendlich sind die Bedingungen, sowohl organisatorisch als auch finanziell, noch nicht klar.

Wir planen derzeit 20 Wohnungen sowie 1 Gemeinschaftswohnung inkl. Gästeappartement mit rund 120 m² – das sind etwa 10% der übrigen Wohnflächen.

40 % (rund 590 m² in 9 Wohnungen) sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden.

Davon 2 Wohnungen mit WBS-A und 7 mit WBS-B.¹

Die gesamte Wohnfläche liegt netto bei ca. 1.500 m², brutto bei ca. 2.100 m².

Die Wohnungsaufteilung zeigt folgende Übersicht. Die genaue Verteilung wird im Rahmen der konkreten Hochbauplanung festgelegt.

	rd. 55 m ²	rd. 70 m ²	rd. 90 m ²	rd. 110 m ²	gesamt
Planzahl	9	6	4	1+1*	20+1
belegt	2	2	2	1*	7
noch frei	7	4	2	1	14
freifinanziert	2	6	3	1	12
WBS A	1			1*	2
WBS B	6		1		7
Fläche netto	490 m ²	420 m ²	360 m ²	230 m ²	1.500 m²
Fläche brutto					2.100 m²

*Gemeinschaftsraum

¹ Grundlage für die Verteilung ist die Gruppenstruktur von Dezember 2019. Danach haben sich Vorgaben der Stadtverwaltung Aachen zum geförderten Wohnungsbau geändert. Sollte dies bestehen bleiben, müsste voraussichtlich die Anzahl der geförderten Wohnungen von 40% auf 20% reduziert werden, da eine höhere Anzahl von Wohnungen mit WBS-A bisher nicht finanzierbar sind und von der *LebensWeGe eG* aus diesem Grund nicht akzeptiert werden.

3.5 Architektur und Freiraumgestaltung

Andere Wohnformen erfordern auch eine andere **Architektursprache** – den gestalterischen Anspruch neben einem raumwirksamen Baudenkmal sehen wir dabei als große Herausforderung. In unserer Idee umarmen unsere neuen Gebäude den Branderhof. Die Fassadengestaltung soll sich sowohl in der Form (Fassadengliederung, Dachform) als auch in der Ausführung (Materialien) harmonisch in die Umgebung einpassen.

Wir legen Wert auf **nachhaltige Bauweise**. Das soll sich in der Wahl der Materialien und im Umgang mit unserer Umwelt und deren endlichen Ressourcen widerspiegeln: Im Idealfall soll sie CO₂ neutral sein und Cradle to Cradle ermöglichen. Der Energiestandard soll besser sein als der von der EnEV2020 geforderte KfW55. Es gibt Überlegungen, das Haus in Voll- oder Ständerholzbauweise² zu errichten, was dieses Ziel bei Weitem erreichen würde. Für die Energieversorgung streben wir ein gemeinsames Konzept mit der Siedlungsgemeinschaft an. Die Überlegungen umfassen sowohl warme Nahwärme (z. B. Blockheizkraftwerk) als auch kalte Nahwärme (z.B. Solarthermie, Bioenergie, industrielle Abwärme, Erdwärme). Für die Verteilung benötigt jedes Haus eine Wärmepumpe, die mit Gas oder Strom betrieben wird. Weitere ökologische Aspekte umfassen die Regenwasserrückhaltung und Brauchwassernutzung über eine Zisterne.

Die **Freiraumgestaltung** soll erkennen lassen, dass es sich um eine Siedlungsgemeinschaft handelt. Die Gestaltung der gemeinsamen Freiflächen wird in der Siedlungsgemeinschaft gemeinsam geplant und ausgeführt. Dabei soll berücksichtigt werden, dass die Privat-Gartenfläche ein individueller Rückzugsraum ist. Die Gestaltung des gemeinsamen Freiraums soll u.a. einen Grillplatz / Feuerplatz, Spielflächen, Gartengeräteraum umfassen. Wir streben eine nachhaltige Bepflanzung an mit bienen- und insektenfreundliche Pflanzen, wo auch Vögel ein Zuhause finden.

3.6 Mobilität

Wir arbeiten mit dem Verein Gut! Branderhof an einem intelligenten Mobilitätskonzept, das in Übereinstimmung mit städtischer Mobilitätsplanung im Rahmen von ISEK (integriertes städtisches Entwicklungskonzept) umwelt- und sozialverträgliche Mobilitätsangebote im und für das Quartier schaffen möchte. Wir haben das Ziel, Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu entwickeln und durch diese Maßnahmen auch zur Lärm- und Treibhausgasreduzierung beizutragen sowie die Lebensqualität in unserem Umfeld zu steigern. Auch Sharing-Angebote z. B. von Autos und Fahrrädern gehören zu diesen

² Info-Besuche bei der Firma Thome und Baufritz mit Besichtigung entsprechender Häuser fanden statt. Auch verbrachten wir zu Testzwecken mit dem Großteil der Gruppe ein Wochenende im Sleepwoodhotel Eupen.

innovativen Mobilitätsoptionen, die gleichzeitig unseren Lebensstil ‘Teilen statt Besitzen‘ auch im Bereich Mobilität widerspiegeln.

Wir streben ein nachhaltiges Mobilitätskonzept an, das erneuerbare Energie auch im Bereich von Individualverkehr einbezieht und auf E-Mobilität oder andere zukunftsfähige Alternativen in diesem Sinne setzt. Dazu gehört auch die angestrebte Reduzierung von Pkw-Stellplätzen, die wir in den Ergebnissen einer aufwendigen Bedarfsbefragung der zukünftigen Bewohner:innen bestätigt sehen. Der Bedarf an Stellplätzen ist deutlich geringer als in der Aachener Stellplatzsatzung vorgeschrieben. Gerade der Stellplatzschlüssel stellt jedoch einen relevanten Kostenfaktor dar, der das Ziel günstigen Wohnraum zu erstellen, erschwert – verschärft durch den Umstand, dies unterirdisch vorzusehen.

4. Finanzierungskonzept

Die Finanzierung ruht auf einem 3 Säulen Prinzip.

Pflichtanteile

Jede:r Genosse:in zeichnet eine bestimmte Anzahl an Genossenschaftsanteilen der *LebensWeGe eG*. In der Phase der Projektentwicklung werden Einzahlungen in das Gesellschaftskapital der *LebensWeGe Branderhof GbR* geleistet. Nach der Übernahme in die *LebensWeGe eG* zeichnen die Genossen:innen unter Anrechnung der in die GbR geleisteten Einlagen weitere Genossenschaftsanteile, die zur Nutzung einer Wohnung berechtigen. Die Anzahl der Anteile richtet sich nach den Baukosten und der Wohnfläche. Wir streben einen Baukostenrahmen von maximal 3.200 € pro qm Wohnfläche an.

Freiwillige Anteile

Um das benötigte Eigenkapital zu finanzieren, können darüber hinaus Genossen:innen, auch jene, die keine Wohnung beziehen möchten, in weitere Genossenschaftsanteile, die verzinst werden, investieren.

Fremdfinanzierung

Hierzu gehören klassische Bankkredite sowie öffentliche Fördermittel (KfW-Kredite, Darlehen der NRW-Bank).

Zur **Refinanzierung** der Kredite und Darlehen sowie zur Kostendeckung der Betriebs- und Verwaltungskosten wird eine Miete pro qm Wohnfläche erhoben, die sich am unteren Segment des aktuellen Mietspiegels der Wohnlage orientiert.