

## Konzept der Planungsgemeinschaft POLYCHROM projekt1

### Leben lebenswert gestalten:

- **Miteinander von Jung und Alt gestalten**
- **aktive Nachbarschaftshilfe leisten und empfangen**
- **soziale Gemeinschaft fördern und Individualität erhalten**
- **Selbstbestimmtheit und Autonomie bis ins Alter ermöglichen**
- **Geselligkeit und Kommunikation leben**
- **Raum für vielfältige, gemeinschaftliche Aktivitäten schaffen**
- **Nachhaltigkeit und ökologische Prinzipien verwirklichen**
- **Engagement für die Gemeinschaft aufbringen**
- **lebendige Wohn- und Arbeitsformen finden**
- **eine kreative interaktive Gemeinschaft werden**

### 1. Sozialkonzept

#### 1.1. Konzept der Initiative und Vertrag mit der Stadt

Die Gründer der Initiative Polychrom sind sich von Anfang an bewusst, dass das von ihr geplante Wohnprojekt sowohl mit seinen eigenen Einrichtungen, mit der baulichen Gestaltung und mit den Kontakten in das umgebende Quartier eine starke soziale Orientierung haben muss, um die selbstgesetzten gemeinschaftlichen und nachbarschaftlichen Zielen zu verwirklichen. Dies spiegelt sich bereits in dem Gesamtkonzept wider, das als programmatische Grundlage in unserer PR-Broschüre und der Website veröffentlicht worden ist.

Von den Kandidaten für das Wohnprojekt wird eine Selbstverpflichtung zur Teilnahme an den sozialen Aktivitäten gefordert, da diese nur mit aktiver Beteiligung der Bewohner zu bewerkstelligen sind.

Die Beispiele des MGH in Ingelheim West und des Stadtteilzentrums Mütze, sowie des iPunktes in Ingelheim Süd wurden erörtert. Unser Projekt wird mit Sicherheit nicht in der Lage sein, auch nur annähernd in ähnlichem Umfang Stadtteilarbeit zu leisten, aber wir wollen im Viertel präsent sein und mit unserer Nachbarschaft interagieren.

In dem Optionsvertrag zwischen der Stadt und Polychrom ist unsere soziale Ausrichtung ausdrücklich festgeschrieben. Im Auftrag und Namen unserer Planungsgemeinschaft wurde das vorliegende Konzept erarbeitet.

#### 1.2. Gespräche mit verschiedenen sozialen Einrichtungen und verantwortlichen Trägern

Im Zeitraum 2017 und 2018 wurden Gespräche mit dem Altenzentrum „Im Sohl“, mit dem Kindergarten „Schatzinsel“ und mit dem Beauftragten des Landkreises für Behindertenangelegenheiten, Herrn Conrad geführt, bei denen die konkreten Möglichkeiten und Formen sozialer Kooperation untersucht wurden. Nach diesen Gesprächen wurde eine Reihe von konkreten Vorschlägen formuliert, die im Folgenden dargestellt werden.

### 1.3. Unsere eigenen Einrichtungen

- *Gemeinschaftsräume im Projekt*

Unser Gemeinschaftsraum muss ausreichend groß und ansprechend gestaltet sein. Er soll zentral und ebenerdig liegen, dass alle Bewohner täglich mit ihm in Berührung kommen. Damit werden die besten Voraussetzungen dafür geschaffen, dass er von allen angenommen wird. Er wird mit Internetanschluss, WLAN und Küche ausgestattet. Wir beabsichtigen, intern Bewohnerversammlungen, regelmäßiges gemeinsames Kochen, Spieleabende etc. anzubieten. In unserer baulichen Planung soll eine ausreichende Größe, die zentrale Lage und die Möblierung/Einrichtung solche Nutzungen ermöglichen. Für diesen Raum sind 5% der Gesamtfläche als Größe vorgesehen.

Kinderspielzimmer spielt ebenfalls eine wichtige Rolle, da Kinder sich dort ungestört aufhalten und sich mit gemeinsamen Spielaktionen betätigen können. Daneben sind als auch Angebote von Erwachsenen für Kinder (z.B. Hausaufgabenhilfe) dort angesiedelt. Der Raum sollte deshalb groß genug und geräumig sein.

Der Stadtteilkümmerner von Ober-Ingelheim möchte regelmäßige Sprechstunden in diesen Räumen anbieten.

Die geplante Fahrradwerkstatt ist für die projektinterne Nutzung vorgesehen und es wird kein öffentliches Angebot geben. Es soll somit keine professionelle Konkurrenz entstehen, sondern sich auf das vorhandene Fahrradkontingent des Projektes begrenzen.

Die geplante Gästewohnung steht in erster Linie den Bewohnern des Projektes zur Verfügung. Es soll eine Einzimmerwohnung sein. Die Nutzung der Räume wird grundsätzlich und verantwortlich von einer internen Gruppe organisiert, sodass Polychrom den Zugriff behält.

- *Wohnen mit Menschen mit besonderem Bedarf*

Uns sind Menschen mit Einschränkungen willkommen und wir sind grundsätzlich offen dafür, Wohn- und Lebensmöglichkeiten für solche Menschen bereitzuhalten. So sind etwa Familien mit behinderten Kindern, selbstorganisierte Wohngemeinschaften von beeinträchtigten Erwachsenen etc. denkbar. Über konkrete Belegung und eventuelle baulichen Anpassungen sind Einzelfallentscheidungen erforderlich.

- *Junge Werkstudenten und Auszubildende*

Wir wurden von einem Arbeitgeber auf das Problem fehlender Wohnmöglichkeiten für diesen Personenkreis aufmerksam gemacht. Wir verschließen uns dem nicht, wollen diese Option aber nur anbieten, wenn sich betroffene Arbeitgeber zur kontinuierlichen Aufsicht und Organisation verpflichten, damit es nicht zu einer übermäßigen Belastung des Projektes kommt. Der Erwerb eines Genossenschaftsanteils bzw. einer Eigentumswohnung durch eine örtliche Firma soll geprüft und nach Bedarf ermöglicht werden.

- *\*Carsharing*

Carsharing ist vorgesehen, um die Anzahl von Fahrzeugen im Projekt zu reduzieren. Die Stationierung eines Elektroautos ist denkbar. Ladestationen sind in der Tiefgarage einzuplanen.

### \*Food-Coop

Eine Food-Coop ist ein sinnvolles Projekt, sich mit frischen, regionalen Lebensmitteln zu versorgen - etwa durch eine Partnerschaft mit einem Bioladen/-bauernhof. Außerdem ergibt sich dadurch die Möglichkeit, nicht verwendete Lebensmittel abzugeben bzw. zu tauschen.

### \*Gemeinschaftliche Freifläche

Eine gemeinsam genutzte Freifläche soll von Kindern und Erwachsenen zu unterschiedlichen Gelegenheiten genutzt werden: von der Gartennutzung über Spielmöglichkeiten, Erholungsräume bis zu Treffpunkten. Eine umfassende Begrünung ist anzustreben.

### \*Nachbarschaftshilfe:

Es ist sinnvoll, allen Bewohnern die Möglichkeit zu geben, sich Hilfe und Unterstützung von den anderen Bewohnern über diverse Kontaktpunkte zu holen, z.B. WhatsApp-Gruppen. Von Einkaufsdiensten, Unterstützung bei alltäglichen Problemen, Fahrten zu Ärzten bis hin zu Gesprächsmöglichkeiten ist da vieles denkbar.

## 1.4. Kooperation mit umliegenden Einrichtungen

### \* Kindergarten

Für den benachbarten Kindergarten wollen wir bei beiderseitigem Interesse Hilfs- und Notdienste sowie Patenschaften anbieten, z.B. wenn ein Kind später abgeholt wird. Vorlesen, „Oma“-Betreuung und Events wie Gartenaktivitäten kommen auch in Betracht.

### \* Altersheim

Für das benachbarte Altersheim wollen wir Ansprechpartner sein für die Unterstützung der Bewohner auf der privaten Ebene. Einladungen zu unseren Veranstaltungen mit Hol- und Bring-Dienst ist angedacht. Auch bei gemeinschaftlichen Einkaufstouren können wir die Bewohner des Altenheims in den Grenzen der Nachbarschaftshilfe unterstützen.

## **2. Ökologie**

### 2.1 Ressourcenschonung und Nachhaltigkeit

#### \* Bauökologie

Bei der Umsetzung des Projekts wollen wir den Verbrauch von Energie, Wasser und Boden sowie die Umweltbelastung durch Baumaterialien minimieren, indem wir solche Stoffe verwenden, deren Gewinnung und Verarbeitung anerkannten Standards, insbesondere denen zur Nachhaltigkeit im Bauwesen entsprechen (z.B. DGNB-Standards). Die Verwendung nachwachsender Rohstoffe soll maximiert werden. Gerne wollen wir einen Holzbau errichten. Generell wird die weitgehende Reduzierung des durch Herstellung, Errichtung, Betrieb, Instandhaltung und Rückbau verursachten Ressourcenverbrauchs und der Emissionen im Lebenszyklus des Bauwerks angestrebt.

#### \* Primärenergie und Umgang mit dem Wasser

Durch die bauliche Gestaltung und die Eigenverantwortlichkeit der Bewohner wird der Gesamtverbrauch an Primärenergie reduziert. Der Trinkwasserbedarf, das Abwasseraufkommen und die Abfallmengen sollen minimiert werden. Eine örtliche Versickerung oder Verwendung des anfallenden Regenwassers ist vorgesehen.

#### *\* Flächenverbrauch und Begrünung*

Der Flächenverbrauch für Verkehrsanlagen und andere versiegelte Flächen wird ebenfalls minimiert. In unserem Projekt wird es keine toten Steingärten geben. Eine naturnahe Gestaltung der Freiflächen sowie Dach- und Fassadenbegrünung sind vorgesehen.

#### *\* Energieversorgung*

Wir streben eine gemeinsame, wirtschaftliche und ökologische Energieversorgung an. Eigene Energiegewinnung auf unserem Grundstück ist wünschenswert. Im Rahmen der Bauplanung streben wir ein integriertes Quartierskonzept bezüglich Strom, Wärme, Kälte und Mobilität an. Die Installation von Photovoltaik soll vorgesehen werden, wie auch Anschlüsse für die Ladung von Elektromobilen.

#### *\* Umwelt- und Gesundheitsschutz, gemeinsame Nutzung*

Um die Wohngesundheit zu fördern, verzichten wir weitestgehend auf den Einsatz von baubiologisch bedenklichen Materialien. Weiter legen wir Wert auf ein gesundes Raumklima, die Vermeidung von Elektromog und guten Schallschutz. Wir tragen zur Ressourcenschonung bei, indem wir z.B. Fahrzeuge, Geräte, Einrichtung gemeinsam nutzen.

### **3. Ökonomie**

#### *\* Eigenkapital und Schaffung sozialen Wohnraums*

Grundsätzlich ist geplant, dass die Bewohner Eigenkapital in das Projekt einbringen. Ausdrücklich soll jedoch auch Interessierten ohne Eigenkapitalreserven eine Teilnahme ermöglicht werden. Zu dem Zweck müssen noch Quoten und Modelle für die Lastenverteilung definiert werden. Ziel ist in diesem Zusammenhang, die Schaffung von sozialem Wohnraum und das Erschließen entsprechender Fördermittel.

#### *\* Bändigung der Baukosten*

Die Baukosten sollen im Rahmen der Möglichkeiten und individuellen Interessen minimiert werden. Zur Einbeziehung finanzschwächerer Mitbewohner sollen Familienwohnungen weniger stark bewertet werden als 2-Zimmerwohnungen oder Großraumwohnungen für Paare und Singles.

#### *\* Genossenschaft und Wohneigentum*

Genossenschaftliches Eigentum steht im Vordergrund. Privates Wohnungseigentum soll in erster Linie für Familien und junge Menschen ermöglicht werden.

#### *\* Flexibilität und Umnutzungsfähigkeit*

Die Wohnungszuschnitte sollen effizient und platzsparend gestaltet werden. Wohnungen müssen bei Bedarf teilbar, bzw. kombinierbar sein. Eine Umnutzung der Gemeinschaftsräume zu Wohnungen muss gewährleistet werden. Das Verhältnis von privater Wohnfläche zu Gemeinschaftsflächen soll etwa 5-7 % betragen. Durch kompakte Bauweise soll der Umfang an Freiflächen maximiert werden.

*\* Vermarktbarkeit, Grundausrüstung und individuelle Bedürfnisse*

Die Wohnungen sollen gut vermarktbar sein. Es soll eine Grundausrüstung zu einem günstigen Preis festgelegt werden. Im Rahmen dieser Grundausrüstung können z.B. verschiedene Fliesen zu dem festgelegten Preis gewählt werden. Dadurch soll ein „Einheitsbrei“ vermieden werden. Wünscht ein Mitglied der Genossenschaft eine höherwertige Ausrüstung, so wird der Preis der Grundausrüstung heraus gerechnet. Die Kosten für die höherwertige Ausrüstung trägt das Mitglied der Genossenschaft. Für die Genossenschaft selbst entstehen keine Kosten, der Wert der Wohnung entspricht der Grundausrüstung abzüglich der geänderten Ausrüstung. Somit erhält die Genossenschaft eine Wohnung zu einem höherwertigen Preis, ohne dass sie diesen auch bei Auszug berücksichtigen muss. Übernimmt das Mitglied den Einbau der Ausrüstung, so muss diese durch eine Fachfirma ausgeführt werden und die Haftung übernimmt das Mitglied gegenüber der Genossenschaft.

#### **4. Baulicher Rahmen und kulturelle Ziele**

*\* Einbindung in die Regionale Baukultur*

Durch architektonische Gestaltung und soziale Regelungen des Gemeinschaftslebens erreichen wir die notwendige Balance zwischen Privatleben und Gemeinschaft. Wir möchten die Eigenheiten der rheinhessischen Baukultur aufgreifen durch die Wahl der Materialien, Farben und Fenstergestaltungen.

Insgesamt soll eine ansprechende, aufgelockerte und lebendige Architektur umgesetzt werden. Wir möchten individuelle Grundrisse und eine variable Gestaltung der einzelnen abgeschlossenen Wohneinheiten ermöglichen. Einzelne Wohneinheiten können auch durch Wohngemeinschaften genutzt werden.

*\* Barrierearmes Bauen für die Gemeinschaft*

Die bauliche Anlage und die einzelnen Wohnungen sollen barrierearm gestaltet sein. Barrierefreiheit ist in Wohnungen für Ältere und beeinträchtigte Menschen vorzusehen. Alle Bewohner sollen sich schwellenfrei besuchen können. Behaglichkeit und Nutzerfreundlichkeit des Gebäudes soll sichergestellt werden.

Ergänzt werden die Wohneinheiten durch gemeinschaftlich genutzte Räume, mindestens einen Mehrzweckraum, nach Möglichkeit aber auch weitere Räume wie Gemeinschaftsküche, Gästewohnung, Werkstatt, Pflegebad/Sauna.

Neben einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche (z.B. für Treffen, Kommunikation, Feiern) sollen private Grünflächen in unterschiedlicher Größe geschaffen werden. Diese können unmittelbar an den jeweiligen Wohnraum angrenzen oder auch separat auf dem Grundstück lokalisiert sein.

#### **5. Beteiligung**

*\* Beteiligung aller Bewohner*

Alle Bewohner beteiligen sich an den gemeinschaftlichen Aufgaben und Tätigkeiten. Dabei werden die individuellen Neigungen und Fähigkeiten berücksichtigt. Über ein geeignetes System soll eine faire Aufgabenverteilung sichergestellt werden.

*\* Aufnahme neuer Mitglieder und demokratische Entscheidungsformen*

Über Neuaufnahmen und die Belegung von Wohnungen entscheidet die Gruppe in einem geeigneten Verfahren. Die Identifikation der Interessenten mit dem Konzept des Wohnprojekts ist dabei Voraussetzung.

Bei der Planung des Projekts soll die Gruppe neben anderen Beteiligten (wie z.B. Förderern und Stadt) das ausschlaggebende Entscheidungsrecht besitzen.

Für die Entscheidungsfindung in der Gruppe gilt bis auf weiteres das Konsensprinzip.

## **6. Realisierung**

*\* Ort, Zeitrahmen und Umfang des Projektes*

Auf Grund der Erfahrungen vergleichbarer Projekte gehen wir von einer realistisch möglichen Umsetzung des Projekts in ca. drei Jahren aus. Der Bezug der Wohnungen soll jedoch spätestens in vier Jahren möglich sein.

Unser Projekt soll möglichst 30 bis 35 Wohneinheiten umfassen.

Wir möchten unser Wohnprojekt in Ingelheim in der Wilhelm-Leuschner-Straße realisieren.

**Stand Juli 2019**