



WohnArt- Mehrgenerationen-Wohnanlage in Bad Kreuznach

Bauherr: WohnArt eG
Architekt: Gustav Kannwischer

1. Name und Logo

Der Name für das Projekt entstand in einem gemeinsamen Arbeits- und Entwicklungsprozess der Initiativgruppe. Das daraus entstandene Logo soll ausdrücken: eine Art zu wohnen, die sich vom Herkömmlichen abhebt, die auch als Kunst verstanden werden kann: die Kunst lebendiger Nachbarschaft, unabhängig und doch nicht allein.

Die Wohnanlage ist in einem grünen Umfeld entstanden, in dem das natürliche Gelände und auch alte Bäume erhalten blieben. Außerdem wurde Wert auf ökologisch orientierte Bauweise gelegt.

2. Städtebauliche Erläuterung

Das Grundstück (3560 qm) befindet sich im Konversionsgebiet Musikerviertel am süd-östlichen Stadtrandbereich von Bad Kreuznach. Die amerikanischen Wohnblocks wurden alle abgerissen.

WohnArt eG. liegt in einem gewachsenen Umfeld mit bestehender Infrastruktur (Geschäfte, Schule, Kindergarten, Restaurants, medizinische Versorgung u.ä.) und guter Verkehrsanbindung.

Schon im Bebauungsplan-Aufstellungsverfahren hat sich die Gruppe mit eingebracht und definiert, wo das Grundstück liegen soll. Der Architekt hat Wert auf eine optimale Solar-Ausrichtung gelegt.

Die Wohnanlage wurde aus finanziellen Gründen in 2 Bauabschnitten realisiert.

Städtebaulich wurde die Anlage so orientiert, dass die Erschließungszone an der Nord-Ost-Seite (Richard-Wagner-Straße) mit barrierefreier Anfahrbarkeit liegt und sich die Wohnungen nach Süd-Westen zum gemeinsamen Innenhof hin öffnen.

Ein geschützter Innenhof entsteht durch eine geplante Carportanlage an der gegenüberliegenden Grundstückseite. Der gesamte Innenhof ist permanent besonnt bei gleichzeitiger Abschirmung zur Straße.

Die beiden Gebäude bilden ein großes U mit seitlich gestaffelten Geschossen, eingeschossig beginnend bis zu einem dreigeschossigen Rückriegel an der Richard-Wagner-Straße.

Dadurch wird größtmäßig die süd-westliche Einzelhausbebauung aufgenommen bzw. ein sanfter Übergang zum Freigelände hergestellt.

3. Bauliche Erläuterung

Die Anlage besteht aus insgesamt 21 Wohnungen unterschiedlicher Größe zwischen 50 und 150 qm. Die großen Wohnungen sind so vorgeplant, dass sie teilbar sind, sodass es insgesamt auch 26 Wohnungen werden können. Andererseits können auch kleinere Wohnungen bei Bedarf zu einer großen zusammengefasst werden. Darüber hinaus sind ein Gemeinschaftsraum und ein Büro vorhanden.

Alle Wohnungen sind barrierefrei und rollstuhlgerecht vorgeplant; jede hat einen eigenen Eingang vom Laubengang aus, wie bei einem eigenen Haus.

Die Anlage hat einen Niedrigenergiehaus-Standard (KfW 70), wird mit 2 Sole-Wasser-Wärmepumpen (Erdbohrungen) beheizt und ist mit Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung ausgerüstet. Das Regenwasser wird für die Gartenbewässerung genutzt; die tiefer liegenden Dächer sind als Gründächer ausgeführt.

Bei dem sehr hochwertigen Ausbau wurde besonders auf nachhaltige und pflegearme Bauweise geachtet. Die Kosten konnten durch einfache Konstruktionen (z.B. Beton-Laubengang) niedrig gehalten werden. Die Gesamtbaukosten betragen im 1. BA 1.800,- € und im 2. BA 1.900,- € pro qm Wohnfläche, jeweils ohne Grundstückspreis.

Die Anlage hat insgesamt 1.910 qm Wohnfläche incl. ca. 70 qm Gemeinschaftsbereiche. Sowohl die Zuordnung der Wohnungsplatzierungen, als auch die Bestimmung der Farben u.a.m. wurden in einem gruppendynamischen Prozess erarbeitet, sodass alle Bewohner immer einbezogen waren.

Gustav Kannwischer, Dipl.Ing. Architekt BDA

4. Intention des Projektes

Um der Herausforderung des demografischen Wandels etwas Positives entgegen zu setzen, haben sich bei WohnArt eG Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Herkunft zusammengefunden. WohnArt eG versteht sich als eine mögliche Antwort auf die Frage, wie es in Zukunft noch möglich ist, erfüllt zu leben und in Würde alt zu werden. Wir leben in lebendiger Nachbarschaft mit gegenseitiger Unterstützung und Anteilnahme.

Alle Bewohner engagieren sich ehrenamtlich in Organisation und Verwaltung der Wohnanlage. In unterschiedlichen Arbeitsgruppen bringt sich jeder nach seinen Fähigkeiten und Interessen ein. Auch die gemeinsame Freizeitgestaltung hat einen hohen Stellenwert. Die Wohnform bietet den Rückzugsraum der eigenen Wohnung, das Angebot, an gemeinschaftlichen Aktivitäten teilzunehmen und sich gegenseitig nachbarliche Hilfestellungen zu geben. Die architektonische Gestaltung der beiden Häuser WohnArt eG unterstützt durch die Gemeinschaftsräume und die Gemeinschaftsflächen den Kontakt untereinander.

Im Agenda-Prozess der Stadt Bad Kreuznach sind wir engagiert beteiligt, sowie im neu gegründeten Stadtteilverein, der seine Aufgabe in der Stärkung und im Zusammenhalt der Bewohner aus unterschiedlichen Kulturen des Quartiers sieht. Damit sind die Bewohner von WohnArt eG. in die Nachbarschaft des Quartiers eingebunden.

Haus 1 - Richard-Wagner-Straße 64 - wurde im Juli 2011 bezogen und seit der Fertigstellung von Haus 2 - Richard-Wagner-Straße 62 - im Oktober 2012 leben 32 Bewohner in unserer Wohnanlage.

Die barrierefreie Ausführung aller Wohnungen ermöglicht es den Bewohnern, auch bei evtl. Behinderungen ein eigenständiges Leben zu führen. Nachbarschaftliche Hilfe wollen wir uns gegenseitig leisten. Bei Pflegebedürftigkeit ist eine Kooperation mit der DRK-Sozialstation in unmittelbarer Nähe möglich.

5. Die Rechtsform von WohnArt

WohnArt hat 2009 die Rechtsform der Genossenschaft gewählt, da sich damit das Ziel des gemeinschaftlichen Wohnens am besten sichern lässt. In der Mitgliederversammlung, dem höchsten Organ einer Genossenschaft, hat jedes Mitglied eine Stimme. Dadurch ist demokratisches und solidarisches Handeln gewährleistet. Mit der Genossenschaft haben wir bewusst eine auf Langfristigkeit angelegte Rechtsform gewählt, die nicht auf Gewinnerwirtschaftung abzielt, sondern nur kostendeckend arbeitet: ein Höchstmaß an Sicherheit und Transparenz.

Wir mussten eine eigene Genossenschaft gründen, da uns keine ortsansässige Baugenossenschaft unter ihr Dach nehmen wollte. Allein dies hat einen Zeitraum von über einem Jahr in Anspruch genommen.

6. Wie alles begann - Rückblick

WohnArt eG geht auf eine Initiativgruppe zurück, die sich im Zusammenhang mit einer Veranstaltung zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ im November 2003 gegründet hat. Mit anfänglich nur 8 Mitgliedern wurde der Entwicklungsprozess vorangetrieben. Es gab Überlegungen zu Fragen des Umbaus eines Bestandsgebäudes oder Neubaus, zum Finanzkonzept und zur Rechtsform. Da die Suche nach einem Bauträger ergebnislos blieb, mussten wir den langen, teilweise mühsamen Weg gehen, das Projekt selbst zu entwickeln.

Mit der Wahl des Grundstücks im „Musikerviertel“ waren alle wichtigen Standortfaktoren für uns erfüllt. Die Förderzusage des Landes Rheinland-Pfalz aus dem Programm „Wohnen in den Innenstädten“ und die Auszeichnung des Bundesministeriums für Familien, Senioren, Frauen und Jugend beim Wettbewerb „Wohnen für (Mehr)Generationen“ gaben uns die Sicherheit, mit dem Bau der Wohnanlage im Sommer 2010 zu beginnen.

Zur Finanzierung des Wohnprojektes haben die Bewohner die Hälfte der Baukosten als Genossenschaftsanteile eingebracht. Junge Familien konnten wir bisher nicht gewinnen, weil Banken Genossenschaftsanteile nicht als Sicherheit für Kredite anerkennen.

Das Ziel des generationenübergreifenden Wohnens wurde daher nur bedingt umgesetzt. Heute leben Menschen im Alter von 50 plus bei WohnArt eG. Die anhaltende Nachfrage von Wohninteressierten lässt uns jedoch hoffen, perspektivisch eine stärkere Durchmischung zu erreichen.

Aus unserer ursprünglichen Vision von 2003 hat sich ein Unternehmen mit einem Investitionsvolumen von ca. 4 Mill. € entwickelt. Bis heute – 2012 – war es ein langer Weg, der sich gelohnt hat.

Bauherr: WohnArt eG