WOHNPROJEKT
Ro70

Entwurfskizze KOOP Architekten & Ingenieure 2016

Infomappe
Stand Januar 2019

Was ist die Ro70?

Ro70 ist die Abkürzung von **Eduard-Rosenthal-Straße 70**, der Adresse des ehemaligen Weimarer Hufeland-Klinikums, welches schon seit DDR-Zeiten in Weimar „die Ro70“ genannt wurde. Diesen Namen haben wir für das Wohnprojekt übernommen.
Wir, die Mitglieder der Genossenschaft, haben den Anspruch, neben der eigenen Wohnung als Rückzugsort auch diverse Angebote für gemeinsame Freizeitaktivitäten im Wohnprojekt Ro70 zu schaffen und zu nutzen: z.B. gemeinsam gärtnern, mal zusammen kochen, ab und an Kulturabende organisieren oder sich einfach im Innenhof auf einen Schwatz auf der Parkbank verabreden. Wir wollen das Wohnprojekt gemeinschaftlich und demokratisch verwalten und das Gelände dauerhaft dem spekulativen und renditeorientierten Wohnungsmarkt entziehen. Ein besonderes Anliegen ist neben dem generationenübergreifenden Miteinander die Einbindung sozial, körperlich und anderweitig benachteiligter Menschen.
Das Wohnprojekt wird durch eine energetische Sanierung und ökologische Freiflächengestaltung einen Beitrag zum Klimaschutz leisten und mit seinen Angeboten und Einrichtungen das umliegende Stadtviertel bereichern.

Von der Idee bis heute

Die Keimzelle der Ro70-Wohnprojektidee entstand auf einer Veranstaltung der Transition-Town-Initiative „Weimar im Wandel“ im **Frühjahr 2013** zum Thema „Wie wollen wir wohnen?“. 30 sehr engagierte Menschen gründeten den „Ro70 Verein“, der im **Frühjahr 2015** sein Nutzungskonzept dem Aufsichtsrat der Hufeland-Träger-Gesellschaft (HTG) vorlegte – und überzeugte. Im **März 2015** entschied sich der Aufsichtsrat der HTG, der zukünftigen Genossenschaft Ro70 das leerstehende Krankenhaus für die Projektentwicklung ein Jahr unter folgenden Bedingungen anhand zu geben:

- Vermietung von 2/3 des Wohnraums,
- Zusage der Finanzierung durch eine Bank und damit die Sicherung der Eigenfinanzierung sowie
- eine positiv beschiedene Bauvoranfrage.

Um dieses Ziel zu erreichen, haben wir uns professionelle Partner und die geeignete Rechtsform gesucht.

Hauptgebäude von der Straße aus gesehen.

Ende **April 2015** schlug die Geburtsstunde unserer Mietergenossenschaft „Wohnprojekt Ro70 eG“. Zu den zehn Gründungsmitgliedern gehörten fünf Mitglieder des Ro70-Vereins, vier neu eingestiegene Interessentinnen und Interessenten sowie ein Verein, welcher ursprünglich im Wohnprojekt Ro70 eine eigene Hausgemeinschaft für Jugendliche und ältere Menschen aufbauen wollte. In den folgenden Monaten war die Wohnprojekt Ro70 eG in Weimar und Umgebung omnipräsent. Insgesamt besichtigten ca. **1000** interessierte Menschen

das alte Klinikgelände bei den monatlich stattfindenden Begehungen sowie beim Sommerfest 2016, wir sprachen mit über **500** Personen während der vierzehntägig stattfindenden Interessententreffen und erklärten unser Konzept ca. **270** Zuhörenden bei Infoveranstaltungen in verschiedenen Städten. Unser Newsletter wird heute von fast **250** Haushalten regional und überregional gelesen. Neben den „offiziellen" Veranstaltungen gab es unzählige interne Treffen in Form von Arbeitsgemeinschaften, Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen, Mitgliedertreffen, Arbeitseinsätze, Feierabendbierchen, …

Im **Januar 2019** hat unsere Genossenschaft **ca. 160 zukünftige Bewohnerinnen und Bewohner**. Über 40 Kinder sind darunter. Mit dabei sind Familien und Alleinerziehende mit kleinen und großen Kindern, Singles und Paare, Berufstätige sowie Rentnerinnen und Rentner. Was uns vereint, ist der Wunsch, **im Wohnprojekt Ro70 gemeinsam ein neues Zuhause zu schaffen**. Der Grundgedanke der Initiative ist von Beginn an in der Satzung der Genossenschaft verankert: Das brachliegende Gelände in eine gemeinschaftliche und generationenübergreifende Wohnanlage umzunutzen, welche demokratisch von Menschen aller Altersgruppen verwaltet wird und verschiedensten sozialen Bedürfnissen dauerhaft bezahlbaren Wohnraum bietet.

Eine großartige Anerkennung für unser Wohnprojekt ist die Aufnahme in das vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Kooperation mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung geförderte **Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben"**. Wir planen, mit der Förderung einen Teil der baulichen Gestaltung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume umsetzen zu können. Sie sollen als zentraler Treff - und Lebensmittelpunkt für die Bewohner und Besucher der Ro70 dienen. Und: Wir gehören zu den 29 Projekten, welche die aufgestellten Kriterien am besten erfüllt haben.

Seit dem **23. März 2016** darf sich die Wohnprojekt Ro70 eG neue Eigentümerin des ehemaligen Klinikums in der Eduard-Rosenthal-Straße 70 nennen. An diesem Tag wurde der Kaufvertrag für das Objekt von den Vorständen unserer Genossenschaft gemeinsam mit dem Geschäftsführer der Hufeland-Träger-Gesellschaft Rudolf Dewes unterzeichnet. Anfang **September 2016** sind die ersten Bagger angerollt, sodass der **Einzug** beginnend im **Frühjahr bis zum Herbst 2019** erfolgt.

Auf der Baustelle im September 2016.

Wie organisiert sich die Ro70?

Die Ro70 besitzt wie jede andere Genossenschaft **drei Gremien**. In der **Mitgliederversammlung** werden von allen Mitgliedern Grundsatzentscheidungen gefällt. Der dreiköpfige **Vorstand** verantwortet das Tagesgeschäft und der **Aufsichtsrat** arbeitet bei wichtigen Entscheidungen eng mit dem Vorstand zusammen und wacht darüber, dass die Arbeit des Vorstandes im Sinne der Genossenschaftsmitglieder durchgeführt wird und sich das Wohnprojekt nach den formulierten Zielen entwickelt. **Die inhaltliche Hauptarbeit findet jedoch in den vielen verschiedenen Arbeitsgruppen statt.**

Am Anfang stand die Einrichtung der **AG Öffentlichkeitsarbeit**, die 2015 zu Beginn des Projekts als wichtigste AG folgende Aufgaben hatte:

- Mitglieder für die Genossenschaft gewinnen, um damit die schwierigste Auflage aus dem Anhandgabevertrag zu erfüllen,
- innerhalb eines Jahres eine 2/3 Belegung zu erreichen.

Die AG beauftragte die Erarbeitung eines professionellen Erscheinungsbildes bei Weimarer Grafikdesigern, schrieb Pressemitteilungen, organisierte Infoabende und Führungen, schaltete Anzeigen, verteilte Plakate uvm. Mittlerweile hat sich die Aufgabenstellung etwas gewandelt. Wir informieren nun mehr über den Fortgang des Projekts in der Presse und auf unserem Blog und wollen darüber natürlich weitere Mitglieder gewinnen und zunehmend die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens in die breite Öffentlichkeit tragen.

Der Mitgliederzuwachs machte die Einrichtung der **AG Belegung** im Herbst 2015 nötig. Ihre Aufgabe war und ist es,

- die Mitglieder in der Ro70 entsprechend ihren Wohnungswünschen zu verorten,
- die Verwaltung, Aktualisierung und Visualisierung des Belegungsplans im regelmäßigen Abstand,
- Abfrage und Auswertung der Wünsche und Interessen der Genossenschaftsmitgliedern (z. B. den Bedarf an Parkplätzen, Kellerräumen und zusätzlichen Gemeinschaftsräumen für die einzelnen Hausgemeinschaften,

Interessenten konnten bis August 2016 das Gebäude besichtigen. Danach begannen die Bauarbeiten.

- Weiterleitung der Ergebnisse an die zuständigen AGs, beispielsweise die AG Architektur. Reservieren von Gewerberäumen,
- und die Erarbeitung eines Nutzungskonzeptes für Gästewohnungen, Gemeinschaftsräume, Werkstatt, Atelier etc.

Der Höhepunkt der Arbeit war die Durchführung des Belegungsworkshops im Herbst 2015, in dem innerhalb eines Tages ca. 40 Wohnungen ihre zukünftigen BewohnerInnen gefunden haben – zum Erstaunen aller ohne größere Konflikte.

Die **AG Bau** begleitet, nachdem die Planung abgeschlossen ist, den Bauprozess. Bei den 14-tägig stattfinden Besprechungen auf der Baustelle mit den Architekten, der Bauleitung und dem Projektsteuerer wird die AG als Vertreterin des Bauherren über den Baufortschritt informiert.

Es tauchen dabei immer wieder Fragen auf, die geklärt werden müssen. Die AG diskutiert das Für und Wider baulicher Detailfragen und spricht dem Vorstand Handlungsempfehlungen aus. Außerdem kommuniziert die AG der Genossenschaft den Baufortschritt und Planungsanpassungen bei einzelnen Wohnungen. Sehr hilfreich ist dabei, dass in der AG drei Bauingenieure mitarbeiten.

Die **AG Freiflächen** wurde Anfang 2016 ins Leben gerufen. Sie ist für die **Organisation** der **architektonischen Gestaltung** der **Außenflächen** zuständig. Zu diesen gehören Gemeinschaftsgärten, Spielflächen, Parkplatz, Ruhezonen, gemeinschaftlich genutzte Flächen und der Eingangsbereich zur Straße.
Zu einem Workshop im April 2016 wurden Landschaftsarchitekten eingeladen, um ihr Büro und Leistungsspektrum vorzustellen und ihre Ideen zu unserer Zielstellung zu präsentieren. Im Bereich der Freiflächen streben wir einen besonders partizipativen Prozess an, in dem alle Mitglieder angehalten sind, sich einzubringen. Dazu gab es mehrere Workshops mit den von den Genossenschaftsmitgliedern gemeinschaftlich ausgewählten Landschaftsarchitekturbüro „freiraumpioniere“ .

Die **AG Koordination** hat Anfang 2016 die Aufgaben unseres bisherigen Koordinators und Projektinitiators Sebastian Kirschner übernommen, der 2015 diese wichtige Tätigkeit hauptamtlich und vergütet ausfüllt hat. Die AG ist erste Anlaufstelle für alle an der Ro70 Interessierten, leitet Informationen weiter, hat ein Auge auf die Terminverwaltung und kümmert sich um die Systemadministration (Mailinglistenverwaltung, digitale Dokumentablage usw.)

Die **AG Umzug** ist die neue AG in unserer Genossenschaft, sie kümmert sich um alle Fragen rund um die Umzugszeit Anfang 2018. Dazu gehören:

- Aushandlung von Rabatten bei Küchenstudios und Umzugsunternehmen,
- Verhandlungen mit Telefon-, Rundfunk- und Internetanbietern.

Damit vor lauter Arbeit die angenehme Zeit miteinander nicht zu kurz kommt dafür sorgt die **AG Freizeit.** Sie kümmert sich um das Gemeinwohl der Genossenschaftsmitglieder indem sie Feste wie das **Osterfeuer** anlässlich des Kaufs, die **Weihnachtsfeier** oder das **Sommerfest 2016** organisiert und auch zu den monatlich stattfindenden **Feierabendbieren** einlädt.

Impression vom Sommerfest 2016.

Bei zentralen Fragestellungen werden Workshops durchgeführt. So können von vielen Mitgliedern Ideen gesammelt und Abstimmungen herbeigeführt werden. Im Jahr 2015 fanden ein Belegungsworkshop und zwei Architekturworkshops statt, im April 2016 wurde ein Workshop zu den Freiflächen durchgeführt, der letzte Workshop zur Spielplatzgestaltung fand Mitte Februar 2017 statt.

Damit das Voranschreiten des Projektes gesichert ist und die einzelnen Arbeitsgemeinschaften in Austausch miteinander stehen, gibt es Schnittstellen. Einzelne Mitglieder verschiedener AG's sind bei den Treffen anderer AG's anwesend. Beispielsweise ist ein Mitglied der AG Architektur bei den Treffen der AG Belegung dabei. Daneben ist immer ein Vorstand Ansprechpartner für eine AG. Die von uns gewählte Form der Projektorganisation benötigt dabei viel zeitliche Kapazität und Engagement. Deshalb sind wir auf das Mitwirken der einzelnen Genossenschaftsmitglieder angewiesen.

Die zentrale Plattform zu Information und zum Austausch zu den anstehenden Themen für die Genossenschaftsmitglieder ist das **Mitgliedertreffen**, es findet einmal im Monat statt. Hier wird von den Arbeitsgruppen über den aktuellen Arbeitsstand und vom Vorstand über den planmäßigen Ablauf informiert. Wenn über grundlegende Entscheidungen abgestimmt werden muss, geschieht dies in der offiziellen Generalversammlung der Genossenschaft, welche in regelmäßigen Abständen stattfindet. **Arbeitseinsätze** auf dem Gelände wie beispielsweise die **Freischnittaktionen** im vergangenen Jahr um die Gebäudefassaden freizulegen

schweißen zudem die Gemeinschaft zusammen und machen neben viel Arbeit auch Spaß!
In unserem **Internet-Forum** können Protokolle der einzelnen AGs nachgelesen werden oder man verabredet sich für Kino, Theater oder Treffen auf Spielplätzen.

Mitglied werden und Mitgestalten

Die Mitgliedschaft ist ein gestufter Prozess, um sich gegenseitig kennenzulernen:

Zum gegenseitigen Kennenlernen besuchen die Interessentinnen und Interessenten erst einmal unsere **Interessententreffe**n. Wenn nach dem gegenseitigen „Beschnuppern" die Bereitschaft zum Mitmachen getroffen wird, muss aus den noch freien Wohnungen eine passende Wohnung gefunden werden. Ist das passiert, bestätigt der Vorstand den Beitritt der InteressentIn und es werden die wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteile eingezahlt. Damit erhält das neue Mitglied volles Stimmrecht und kann sich in den Arbeitsgruppen nach Wahl einbringen.

Mitgliedschaft in der Genossenschaft

- Mitarbeit in AGs
- Stimmrecht bei Mitgliedertreffen

Einzahlung der gesamten Anteile

Wohnungsfindung gemeinsam mit einem „Paten"

Aufmerksamkeit über Presse etc., Kontaktaufnahme, Interessententreffen

Typisch Ro70 – Ideele Ziele

Gemeinschaft

Gemeinschaft ist ein Kernthema des Wohnprojekts. Unser Ziel ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen individuellem Wohnen und Gemeinschaft herzustellen. Wir wünschen uns, dass die zukünftigen BewohnerInnen den sozialen Austausch pflegen sowie Gemeinschaftsgüter teilen und verwalten. Sich gegenseitig Hilfe im Alltag leisten soll selbstverständlich sein.

Mitbestimmung und Mitgestaltung

Der Umbau der Ro70 richtet sich nach den Wünschen der wohn- und gewerberaumsuchenden Personen. So entsteht bedarfsorientierter Wohnraum sowie eine hohe Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Projekt. Durch die Mitarbeit in den verschiedenen Arbeitsgemeinschaften kann jedes Mitglied die Entwicklung der Ro70 aktiv mitgestalten.

Vielfalt und Inklusion

Wir wollen Menschen verschiedenster Herkunft und aus allen Lebensphasen ein Zuhause bieten: Familien und Alleinerziehende sehen ihre Kinder gemeinsam aufwachsen. Ältere Menschen können lange ein selbstbestimmtes Leben führen. Studierende werden gemeinsam kulturell aktiv. Menschen mit Betreuungsbedarf nehmen am gesellschaftlichen Leben teil.

Wohnen und Arbeiten

Für **Freiberufler** und **Studierende** richten wir in den Untergeschossen Arbeitsräume zu kostendeckenden Nutzungsentgelten ein.

Arbeitseinsätze helfen Kosten zu sparen.

Freizeit und Erholung

Den baumbestandenen Innenhof und die angrenzenden Freiflächen um das ehemalige Klinikum wollen wir größtenteils bewahren und nach ökologischen Gesichtspunkten umgestalten. So entstehen für die Bewohnerinnen und Bewohner attraktive Gemeinschaftsbereiche sowie ausreichend Rückzugsmöglichkeiten.

Klimaschutz

Wir wollen einen beispielhaften Beitrag zur Energiewende leisten, indem wir die Gebäude nach energetischen und baubiologischen Kriterien modernisieren (KfW 70) und über Energieträger aus nachwachsenden Rohstoffen mit Strom und Wärme versorgen. Außerdem ist es geplant, Ressourcen zu sparen bzw. mehrfach zu nutzen, so z. B. durch Leihautos, Lastenfahrräder, teilweise Selbstversorgung und Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel (Bushaltestelle vor dem Haus, Bahnhof gut erreichbar).

Bezahlbare Mieten

In dem wir als Mietergenossenschaft kollektives Eigentum schaffen, können wir die sanierten Wohn- und Arbeitsräume zu kostendeckenden Mieten anbieten. Die Gewährleistung langfristig stabiler und bezahlbarer Nutzungsentgelte ist unser Ziel.

Öffentliche Angebote

Auf dem Gelände entstehen neben Rückzugsbereichen für die Bewohnerinnen und Bewohner öffentliche Plätze und Wege, die auch Passantinnen und Passanten einladen, im Wohnprojekt zu verweilen, den Spielplatz zu besuchen oder einen Kaffee im Bistro zu trinken. Regelmäßige Kultur- und Freizeitangebote wie Straßenfeste und Konzerte werden das umliegende Stadtviertel bereichern.

Projektsicherung

Die ideellen Ziele der Gründergeneration sind langfristig in der Satzung verankert, damit auch in 20, 50 oder 100 Jahren die Ro70 allen Menschen mit Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen offen steht. Eine renditeorientierte Vermietung oder ein Verkauf des Grundstücks schließen wir durch eine Zweckbestimmung in der Genossenschaftssatzung von vornherein aus.

Das sind wir

die Bewohnerinnen und Bewohner

Wir sind ein kunterbunter Haufen von Menschen, die in Gemeinschaft leben wollen und langfristig bezahlbaren Wohnraum möchten.

Zu unseren Genossenschaftsmitgliedern zählen zum einen **Familien und Alleinerziehende mit kleinen Kindern**, oft gehören zwei oder mehr Kinder zur Familie. Ebenso finden sich junge Paare in der Ro70, die in der Familienplanung sind. Die meisten Familien und Paare wünschen sich daher 4- oder 5-Raum-Wohnungen in einer durchmischten Hausgemeinschaft mit Garten.

Neben Familien befinden sich viele **Mitglieder in der zweiten und dritten Lebensphase**. Sie sehen in einem Wohnprojekt verschiedene Vorteile: direkter Kontakt zu jüngeren Generationen, kurze Wege zur Nachbarschaft, gegenseitige Unterstützung im Alltag. Damit auch Menschen im hohen Alter bzw. mit eingeschränkter Mobilität diese Vorteile nutzen können, bauen wir den Großteil der Erdgeschosswohnungen mit barrierearmem Zugang aus. Die vorhandenen Fahrstuhlschächte in den Seitenflügeln bleiben zum Teil erhalten. Zwei der Häuser verfügen über einen Fahrstuhl und sind somit barrierefrei.

Wir achten auf flexible Grundrisse, um die Wohnflächen den sich wandelnden Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner anpassen zu können. Im Innenhof der Ro70 richten wir ein familienfreundliches Bistro, Spielmöglichkeiten für Kinder und Ruhezonen zum Verweilen ein.

Durch den inklusiven Ansatz der Ro70 sind wir bemüht, **Menschen mit Handicap** als Genossenschaftsmitglieder für das Wohnprojekt zu begeistern. Gerade für Menschen mit besonderem Betreuungsbedarf ist ein vielfältiges und lebendiges Umfeld wie die Ro70 der ideale Wohnort, um über kurze Wege am gesellschaftlichen Leben teilzuhaben und so leicht in persönlichem Austausch mit anderen Menschen treten zu können. Nach unserem Rechtsmodell können externe Träger wie reguläre Bewohnerinnen und Bewohner gleichermaßen Genossenschaftsmitglied werden, tragen über Anteile die Finanzierung mit und begleiteten aktiv die Planung und Sanierung ihrer Wohnungen. Wir schätzen uns sehr glücklich, dass das **Lebenhilfewerk Weimar-Apolda e. V.** mit einer ambulant betreuten Wohngruppe in die Ro70 einzieht. Das Lebenshilfewerk Weimar-Apolda e.V. richtet eine betreute Wohngruppe für 10 mehrfach beeinträchtigte Menschen jungen und mittleren Alters ein, die zukünftig losgelöst vom bisherigen Elternhaus selbstständig wohnen und leben möchten.

Im Sommer 2016 besuchten zukünftige Bewohner das Gelände.

Im Geäbude vor den Bauarbeiten nach 15 Jahren Leerstand.

Gebäude und Wohnungen

Fassadengestaltung

Unsere ideellen Ansprüche sollen sich auch in der neuen Fassade wiederfinden. Große Dachgauben, freitragende Balkone, farblich akzentuierte Hauseingänge und eine moderne Fensterteilung sind die Hauptgestaltungselemente für das neue Erscheinungsbild. Indem wir die ehemalige Cafeteria und technischen Anbauten aus DDR-Zeiten abreißen, stellen wir die ursprüngliche Symmetrie der Anlage größtenteils wieder her, renaturieren einen Teil der versiegelten Fläche und schaffen mehr Platz für Grün. Das neue Erschließungskonzept macht das Hauptgebäude von der Straße aus besser zugänglich.

Hauptgebäude und Seitenflügel

Die zwei Seitenflügel des ehemaligen Klinikums werden primär zu Wohnzwecken ausgebaut. Jeder Flügel bietet nach dem Umbau Platz für circa 50-60 Erwachsene und Kinder. In jedem Aufgang entstehen 6 bis 10 Wohnungen mit Größen zwischen 41 und 150 m². Sämtliche Wohnungen sind mit Balkonen oder Dachterrassen ausgestattet. Die Erdgeschosswohnungen haben größtenteils barrierearme oder barrierefreie Zugänge. Im nördlichen Aufgang des Westflügels wird ein Fahrstuhl realisiert. Im Hauptgebäude wird es eine Mischnutzung geben.

Das Erdgeschoss bietet Raum für verschiedene **Gemeinschaftseinrichtungen**. Hier entstehen ein größerer und kleinerer Gemeinschaftsraum. Diese können von den Bewohnerinnen und Bewohnern sowie Gästen der Ro70 genutzt werden. Hierfür gibt es eine separate **Förderung** vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend in Kooperation mit dem FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. Bundesvereinigung über das **Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“**.

Das Untergeschoss des Hauptgebäudes liegt straßenseitig im Souterrain. Hier besteht z.T. noch ungeplanter freier Raum für eine flexible spätere Nutzung, beispielsweise für Proberäume für Studierende der Hochschule für Musik, weitere Werkstätten oder Trainingsräume.

Die Räume im Ober- und Dachgeschoss des Hauptgebäudes werden zu Wohnzwecken ausgebaut. Auch die Lebenshilfe schafft hier für zehn Menschen mit körperlichen Beeinträchtigungen ein Zuhause in einer Wohngruppe. Einen Fahrstuhl wird es im westlichen Treppenhaus geben.

Die Gebäude sind vollständig unterkellert und die Untergeschosse des Ostflügels an der hofabgewandten Seite sowie im nördlichen Bereich des Westflügels im Souterrain sind gut belichtet und leicht zu erschließen. Diese Räume sind für nichtstörendes Gewerbe vorgesehen. Möglich sind Arbeitsräume, Ateliers und Werkstätten, z.B. für Studierende, Künstler und freiberuflich arbeitende Menschen. Die hofseitigen Kellerräume bleiben den Bewohnerinnen und Bewohnern der jeweiligen Hausgemeinschaft vorbehalten.

Entwurfskizze KOOP Architekten & Ingenieure 2016

Hausgemeinschaften

Um trotz der Größe des Gesamtkomplexes eine persönliche Atmosphäre zu schaffen, haben wir uns entschieden, die drei Gebäudeteile in **neun Hausgemeinschaften** mit jeweils einem Aufgang zu untergliedern. Damit leben zukünftig zwischen 15 und 30 Menschen in maximal 10 Haushalten zusammen und haben damit die Möglichkeit, abhängig von ihren Interessenslagen, persönliche Beziehungen zueinander aufzubauen und zu pflegen. Gleichzeitig verteilen sich die anfallenden Organisationsarbeiten auf ausreichend vielen Schultern. Jede Hausgemeinschaft hatte zudem die Möglichkeit, einen eigenen Gemeinschaftsraum einzurichten und trägt diesen auch selbst. Daneben bieten sich ungenutzte Kellerräume als Hobbyraum oder Werkstätten für die Bewohner an.

Den drei Hausgemeinschaften im Westflügel und zwei Hausgemeinschaften im Ostflügel ordnen wir auf der peripheren Gebäudeseite Freiflächen zu, die sogenannten Hausgärten. Sie dienen der jeweiligen Hausgemeinschaft als Rückzugsbereich. Über dessen Nutzung kann die Hausgruppe frei verfügen, ohne sich mit den anderen Bewohnerinnen und Bewohnern der Ro70 abstimmen zu müssen.

Wohnungen

Durch die Neugliederung der Grundrisse wird der bestehende Krankenhauscharakter mit den langen Fluren komplett aufgehoben. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner hatten bis zur Stellung des Bauantrags viele Möglichkeiten, auf ihre Wohnungsgrundrisse Einfluss zu nehmen. Bei den noch freien Wohnungen waren wir sehr bestrebt, attraktive Grundrisse zu schaffen, die Räume für eine Vielzahl von Wohnwünschen bieten.

Es sind durch das flexible Gestaltungssystem vielfältige Wohnungsgrundrisse entstanden, die jedem Einzelnen ein individuelles und

Entwurfskizze KOOP Architekten & Ingenieure 2016

angenehmes Wohnen ermöglichen. Die Wohnungen im Erd- und Obergeschoss sind durch die vorhanden großen Fensteröffnungen sehr gut belichtet. In den Dachgeschossen finden sich durch Einbeziehung des ausgebauten Spitzbodens Maisonettewohnungen mit großzügigen Gauben und Dachaustritten.
Aktuell freie Wohnungen mit Grundrissen finden Sie auf unserer Internetseite.

Energiekonzept

Wir sehen eine energetische Sanierung nach zukunftsorientierten, baubiologischen und ökologisch nachhaltigen Prinzipien entsprechend **KfW70-Standard** vor. Wir erhalten hierfür eine Förderung der Kreditanstalt für Wiederaufbau. Gemeinsam mit unserem Fachplaner für die technische Gebäudeausrüstung konzipieren wir eine zentrale Energie- und Nahwärmeversorgung des gesamten Wohnprojektes. Die Details der technischen Ausgestaltung sind momentan im Diskussionsprozess.

Freiflächen / Grünflächen

Die dreiflügelige Anlage umschließt einen **baumbestandenen Hof**, der sich nach Südosten Richtung Ilmtal öffnet. Dieser geschützte Innenhof wird als zentraler Treffpunkt für die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner das grüne Herz der gemeinschaftlichen Wohnanlage. Hier bietet sich viel Platz zum Treffen und für Austauschen. Wir wollen die gewachsene Parkanlage erhalten und um Spielmöglichkeiten und Ruhezonen erweitern. Zusammen mit dem Weimarer Landschaftsarchitekturbüro freiraumpioniere haben in 5 Workshops im Sommer 2016 den Rahmen für die Neugestaltung der Freiräume festgelegt. Im südlichen Bereich wird es neben einer großen Wiese mit Feuerstelle zum Feiern einen Gemeinschaftsgarten geben, eine Streuobstwiese für das unter Natuschutz stehende Bleiche Waldvöglein – eine Orchideenart – und verschiedene Orte zum Spielen für die Kinder: Baumhaus, Bolzplatz, Sandkasten Klettergerüste etc.

Der Innenhof bleibt grundsätzlich autofrei, ausschließlich zum Be- und Entladen sowie

für Wartungsarbeiten werden die Wege befahren. Auf der östlichen Freifläche entstehen die Stellplätze für die Genossenschaftsmitglieder. Straßenseitig planen wir weitere wenige Stellplätze, welche Bewohnerinnen und Bewohnern mit Handicap und Carsharing-Anbietern vorbehalten sind. Anders als bei einer konventionellen Autovermietung ist die Anmietung verschiedene Automobile kurzzeitig, auch nur stundenweise, möglich. Dies spart Geld, Ressourcen und Parkfläche.

Skizze der Landschaftsarchitekten „freiraumpioniere“

1 Westflügel
2 Hauptgebäude
3 Ostflügel
4 Innenhof
5 Streuobstwiese und Lagerfeuerplatz
6 Gemeinschaftsgarten
7 Parkplatz
8 Hausgärten
9 Spielplatz
10 Eduard-Rosenthal-Straße

Finanzierung

Die Gesamtkosten des Projekts belaufen sich auf mehr als **17 Mio. Euro**. Diese setzen sich zusammen aus Kaufpreis, Baukosten und Baunebenkosten. Die maximal **vermietbare Fläche nach der Sanierung beträgt circa 7.500 m²**, aufgeteilt in Wohnflächen (ca. 6.900 m²) und Flächen für Gewerbe (400 m²) und Kultur (200 m²).

Der große Vorteil des Genossenschaftsprinzips gegenüber einem privaten Investor sind **die stabilen, rein kostendeckenden Mieten**, die sogenannten „Nutzungsentgelte". Die Genossenschaft begrenzt die Miethöhe auf die betriebswirtschaftlich notwendige Höhe und macht bei der allgemeinen Preissteigerung im Weimarer Wohnungsmarkt einfach nicht mit. Dieses Nutzungsentgelt beträgt für eine Wohnung im Projekt zw. 7,60 und 8,70 €/m² kalt. Zusätzlich rechnen wir mit Betriebskosten i.H.v. ca. 1,00 €/m² und Heizkosten / Warmwasser i.H.v. ca. 0,90 €/m² t. Diese Nebenkosten haben wir bewusst großzügig veranschlagt. Günstiger werden darf es natürlich gerne und wir haben es gemeinsam in der Hand, durch Eigeninitiative (z.B. Selbstverwaltung, Übernahme von Hausmeistertätigkeiten etc.) die Bewirtschaftungskosten so gering wie möglich zu halten. Daraus ergibt sich mit Start der Genossenschaft ein kalkuliertes Nutzungsentgelt von 9,50 - 10,60 €/m² warm. Mit unserem Nutzungsentgelt tragen wir zunächst vor allem das Bankdarlehen ab. Zukünftig, nach Rückzahlung aller Darlehen, werden also unsere Finanzierungskosten sinken und wir dürfen in 20 Jahren darüber entscheiden, ob wir die Entgelte senken oder die freien Mittel für neue Investitionen verwenden wollen.

Damit die Genossenschaft das notwendige Darlehen von der Bank erhält, muss auch sie wie andere Kreditnehmer eigenes Kapital nachweisen. Dieses **Eigenkapital in Höhe von 20% der Gesamtkosten** wird durch „Anteile" zusammengetragen. Das heißt, die Genossenschaftsmitglieder und zukünftigen Bewohner leihen ihr privates Geld der Genossenschaft. Mit diesen Einlagen kann die Genossenschaft den weitaus größeren Investitionsbetrag als Bankkredit aufnehmen, welcher 80% der Gesamtkosten deckt. Die Höhe der **Genossenschaftsanteile** ist abhängig von der jeweiligen Wohnungsgröße und beträgt **400 €/m².**

Partner

Um ein Wohnprojekt für über 200 Menschen zu realisieren, haben wir uns für die Bereiche Organisation, Planung und Sanierung sowie Öffentlichkeitsarbeit kompetente Partner gesucht, welche dieses Konzept aktiv mit entwickelt haben und die kommenden Monate bis zum Einzug 2018 begleiten werden.

UTB Berlin

UTB Unternehmensberatung in der Immobilienwirtschaft. Seit 1996.

Seit 1996 realisiert die UTB Projektmanagement und Verwaltungsgesellschaft mbh Wohn- und Hausprojekte unter aktiver Beteiligung von BewohnerInnen, v. a. in Berlin. Zu den Aufgabenbereichen der UTB zählen die Projektentwicklung im Wohnungsneubau sowie die wirtschaftliche Baubetreuung und Projektsteuerung in der Immobilienwirtschaft. Die UTB hat in den letzten 20 Jahren rund 15 Genossenschaften in ihrer Gründung beraten oder selbst gegründet. Die UTB begleitete und unterstützte uns bei der Gründung der Genossenschaft, der Erstellung des Finanzierungsplans und den Bankgesprächen. Außerdem hat sie uns geholfen, die Organisationsstrukturen zu finden, die für die Entwicklung eines solch komplexen Projekts absolut notwendig sind. Nach dem Grundstückserwerb wird sie die gesamte Sanierungs- und Einzugsphase betreuen.

Stahr – Architekt|Diplomingenieur

STAHR ARCHITEKT DIPLOMINGENIEUR

Sebastian Stahr begleitet das Wohnprojekt Ro70 in der Endphase im Rahmen der Bauleitung.

Kreativ-Etage Weimar

Einige Mitglieder des Netzwerks Kreativ-Etage unterstützten unser Wohnprojekt Ro70 von Anfang an, indem sie Design und Layout des Nutzungskonzepts entwarfen und so zum erfolgreichen Start unseres Wohnprojektes einen entscheidenden Beitrag leisteten. Sie begleiteten unsere Öffentlichkeitsarbeit,

Lokale Projektkoordination

Bis zu Unterzeichnung des Kaufvertrages wurde das Projekt Ro70 von Sebastian Kirschner koordiniert, der Schnittstelle für alle internen und externen Anfragen und für die Kommunikation zwischen den Projektpartnern war. Sebastian Kirschner arbeitet freiberuflich unter dem Label „Wohnprojektor“ als Initiator und Koordinator für Wohnprojektideen und hat die Ro70 maßgeblich initiiert und am Beginn die Entwicklung vorangetrieben. Ohne ihn gäbe es die Ro70 in der Form nicht. Unterdessen haben sich diese Aufgaben verselbstständigt oder werden von der Genossenschaft übernommen (Team Koordination).

WOHNPROJEKT
Ro70

GEMEINSAM ZUHAUSE

Anschrift	Wohnprojekt Ro70 eG Postfach 2548, 99406 Weimar
Telefon	036450 - 890895 (Mo. – Fr., 9.00 – 13.30 Uhr)
E-Mail	kontakt@ro70-weimar.de
Web	www.ro70-weimar.de
Vorstand	Uta Mannheim-Hara, Thomas Aures, Michael März
Vorsitzende des Aufsichtsrates	Caroline Hof
Geschäftsanschrift	Döllstädtstr. 7, 99423 Weimar

Kontaktdaten