

# Regionalstatt Neuruppin

Wohnen und arbeiten in Zukunft

## — Projektbeschreibung —

Stand: November 2014

### Verfasser

Mathias Hessler, Vorstand der regionaler leben eG

Stephan Haman, Architekt

Gert Köhler, Allianzmanagement

### namens und im Auftrage der

regionaler leben eG

Slater Weg 6

19376 Siggelkow (MV)

[rleg.de/Projekte/Neuruppin](http://rleg.de/Projekte/Neuruppin)

+49 (0)160 90545012

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

## 1 Ziel und Ansatz

Das geplante Neubauvorhaben wird den zukünftigen Bewohnern die Möglichkeit bieten, in einem gemeinschaftlichen Umfeld unterschiedliche Lebensstile, generationenübergreifendes Wohnen, Tagungen, Seminare und Workshops, Arbeiten und Freizeit unter einem Dach zu vereinen.

Aufbauend auf einem funktionalen Naturschutzverständnis sollen sowohl die Erstellung als auch die Nutzung des Gebäudes und seiner umliegenden Freiflächen beispielhaft Nachhaltigkeit auf kleinem Raum bei hohem Lebensstandard kreativ verwirklichen. Gleichzeitig soll die langfristige ökonomische Sinnhaftigkeit der geplanten Maßnahmen gewährleistet werden.

Das Projekt soll in einer überschaubaren Gemeinschaft realisiert werden, die sich weitgehend selbst bestimmt, organisiert und verwaltet.

## 2 Organisation und Entwicklungsprozess

Die Entwicklung des Projektes wird durch die Genossenschaft „regionaler leben eG“ (RLeG) koordiniert und soweit verfügbar unter Nutzung von Kompetenz in den eigenen Reihen umgesetzt. Die Mitglieder der RLeG sind der Meinung, dass sich das Ziel der zukünftigen Bewohner, Ihre Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen zu verwirklichen, am besten in einem genossenschaftlichen Rahmen realisieren lässt. Dieser begünstigt ein hohes Maß an Identifikation mit dem Projekt und eine starke Ausrichtung auf die Ziele des Unternehmens und weniger auf seine Profite, die komplett in die Weiterentwicklung und in neue Projekte reinvestiert werden. Die Ideen und Gedanken der Akteure können von Anfang an in die Planungsüberlegungen einbezogen werden.

Die RLeG möchte mit diesem Projekt bezahlbaren Wohnraum schaffen, erhalten und gemeinsam betreiben, falls zweckdienlich auch durch Ausgliederung einer separaten Wohnbaugenossenschaft. Durch die gegebene Unabhängigkeit und Transparenz ist der Einsatz der finanziellen Mittel im Sinne der Investoren und Bewohner gewährleistet. Bei der angestrebten Organisationsform erfolgt keine Gewinnabschöpfung von außen. Der Baukomplex unterliegt nicht den Spekulationen im Markt, sondern ist durch die unmittelbare Einflussnahme der Mitglieder auf die Geschicke ihres Wirtschaftsunternehmens geschützt. Die Mieten müssen die Bewirtschaftungs- und Finanzierungskosten des jeweiligen Hauses decken, also im Einzelnen die Kapitalkosten für die erforderlichen Kredite, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und mögliche Mietausfälle finanzieren. Die Mieten werden nicht automatisch der allgemeinen Entwicklung angepasst und damit möglicherweise in die Höhe getrieben.

In der Genossenschaft hat jedes Mitglied eine Stimme, der Einfluss hängt also nicht vom Kapitaleinsatz ab. Die „Baugruppe Neuruppin“ wird sich als eine Untergruppe innerhalb der Genossenschaft zusammenschließen, zunächst von den bereits vorhandenen genossenschaftlichen Strukturen profitieren und dann zielgerichtet eine Wohnbaugenossenschaft ausgründen. In dieser Untergruppe sollen die Bewohner die Möglichkeit haben, ihr Zusammenleben weitgehend in eigener Verantwortung zu organisieren und die dafür notwendigen Regeln weiter zu entwickeln. Die Baugruppe entscheidet über die Gestaltung des Wohnkomplexes, die Nutzung der Gemeinschaftsflächen, über Maßnahmen zur Betriebskosten- und Energieeinsparung, über die Vergabe freier Wohnungen und Gewerbeflächen. Hierzu werden jeweils projektbezogene Richtlinien entsprechend dem Selbstverständnis der RLeG gemeinsam erarbeitet. Entschlüsse werden durch systemisches Konsensieren gefasst, eine spezifische

Moderations- und Entscheidungsfindungsmethodik, in der Projektleiter innerhalb der RLeG geschult werden. Zur Gewährleistung effizienter Entscheidungsprozesse und zur Bewältigung von Krisensituationen wird die Organisation der Planung und des Zusammenlebens bei Bedarf durch qualifizierte Berater unterstützt.

Externe Spezialisten werden zu Impulsveranstaltungen (Seminaren/Workshops) eingeladen, um der Baugruppe gezielte Informationen über Gestaltungsoptionen zu liefern, aufgrund derer Entscheidungen fachlich basiert einvernehmlich und auf der Basis klarer Nutzwertanalysen getroffen werden. Gerade bei Wasserwiedernutzung, Trenn- oder Trockentoiletten, Gemeinschaftlicher Nutzung von Anlagen, zeitlichem Versatz in Nutzung großer Strommengen („smart grid“ – intelligentes Stromnetz) und anderen innovativen Technologien besteht Gewähr für Erfolg neben ingenieurtechnisch und baulich hochwertiger Umsetzung maßgeblich auf der Förderung eines neuen Bewusstseins und einer Bereitschaft der Bewohner, gemeinsam Gewohnheiten zu hinterfragen und Verhaltensweisen ggf. anzupassen. Hierfür bietet die Baugruppe von Anfang an ein lebendiges Forum, das über die Region hinaus ausstrahlen soll. Insbesondere nach Fertigstellung, Bezug und „Einwohnen“ ist die Austragung einer Tagung „gemeinsam nachhaltig Wohnen“ in den Gemeinschaftsräumen des Objekts angedacht.

Innerhalb des Bauprojektes können sich einzelne Mitglieder eine Wohneinheit reservieren, indem sie der Genossenschaft als Treuhänderin die Mittel für Planung, Bau und Einrichtung einer Wohneinheit anteilig zur Verfügung stellen. Zusätzlich wird bei einer lokalen oder nachhaltig orientierten Bank ein günstiger Kredit aufgenommen.

Die RLeG ist gegründet worden, um nachhaltige Lebens- und Wirtschaftsweisen durch die Schaffung von regionalen, an Kreisläufen ausgerichteten Strukturen zu fördern. In der Genossenschaft werden gemeinsamer Nutzen und Solidarität gepflegt. Unter dem Mantel des genossenschaftlichen Prüfungsverbandes – also dem Zusammenschluss mit weiteren Genossenschaften – profitieren darüber hinaus alle Mitgliedsgenossenschaften. Diese können sich gemeinsam professionell organisieren und die in Projekten gesammelten Erfahrungen an neue Baugruppen weitergeben. Die RLeG trägt auch eine politische Verantwortung. Sie versteht die Unterstützung ihrer Mitglieder über die eigenen Belange hinaus auch als Auftrag, auf die gesellschaftliche Entwicklung unabhängig von Parteipolitik Einfluss zu nehmen. Durch Transparenz, die konsequente Nutzung des systemischen Konsensierens und Austausch mit internen und externen Impulsgebern und Spezialisten soll einen Paradigmenwechsel in der Basisdemokratie und kommunalen Selbstbestimmung hervorgebracht werden, sowie eine Neuorientierung an der lokalen Bereitstellung der Güter des täglichen Bedarfs (zusätzlich zum Wohnraum in erster Linie Wasser, Energie und Lebensmittel).

Die Grundlagen hierfür sind ein funktionales Naturverständnis basierend auf Hydrologie, Kreislauf-führung von Nutstoffen und Stoffstrommanagement, und lokale Wertschöpfung. Das akademische Rückgrat bildet das [Systeminstitut Aqua Terra \(SAT\) e.V.](#), das aus dem ehemaligen Institut für Limnologie an der TU Berlin hervorgegangen ist (Prof. Wilhelm Ripl und Dr. habil. Klaus Wolter). Weiterhin basiert das Projekt auf den Grundlagen und Prinzipien der [Blue Economy / Zero Emission Research Initiative \(ZERI\)](#) unter Federführung von Gunter Pauli. Die Projektleitung sondiert weiterhin eine Kollaboration mit der [Hochschule für nachhaltige Entwicklung Eberswalde \(FH\)](#).

### 3 Generationenübergreifendes Wohnen

Innerhalb des Projektes soll Platz sein für verschiedene Bewohnergruppen: Familien, Paare, Singles, Senioren und Wohngemeinschaften. Es soll der Lebensraum für eine lebendige, überschaubare und ausbalancierte Gemeinschaft geschaffen werden, in der soziale Nähe über verwandtschaftliche Beziehungen und Altersgrenzen hinausgeht und das Bedürfnis nach Individualität respektiert wird. Die Größenordnung des Projektes mit 14 bis 20 Wohneinheiten fördert Vertrautheit und ermöglicht gleichzeitig vielfältige Verbindungen unter den Bewohnern.

Das Gebäude und sein Umfeld sollen den unterschiedlichen Lebensabschnitten seiner Bewohner gemäß gleichermaßen kindergerecht wie altersgerecht gestaltet werden. Familienfreundlichkeit, Komfort und Sicherheit haben daher einen hohen Stellenwert bei der Planung des Gebäudes und seiner umliegenden Freiflächen.

Für berufstätige Bewohner soll die Möglichkeit bestehen, Wohnen und Beschäftigung räumlich zu verbinden, wodurch insbesondere die Verknüpfung von Arbeit und Familie profitieren kann. Nachbarschaftliche Unterstützung bei der Betreuung von Kindern und Erwachsenen kann eine weitere Stütze im Alltag sein, von der beide Seiten profitieren können. Eine erholsame und ebenso anregende Freizeitgestaltung soll gefördert werden. Sie ist ein wichtiger Teil im Leben sowohl erwerbstätiger wie nicht erwerbstätiger Menschen.

Pflegebedürftige Menschen sollen nach Möglichkeit dabei unterstützt werden, weiterhin in der eigenen Wohnung leben zu können. Dafür sollen Kooperationen mit professionellen, externen Dienstleistern genutzt werden, wenn die Potentiale innerhalb der Hausgemeinschaft ausgeschöpft sind. Eine vertraute Umgebung und der Fortbestand von sozialen Kontakten wirken der Isolation entgegen und unterstützen dabei, auch schwierige Lebensphasen zu überstehen.

Nachbarschaftliche Hilfe, Gemeinschaft und gemeinsame Verantwortung sollen wichtige Bestandteile des Zusammenlebens sein, ohne einengend zu wirken.

### 4 Der Standort

Neuruppin liegt nordwestlich von Berlin am Ruppiner See, dem längsten See Brandenburgs. Die frühere Garnisonsstadt ist von Berlin mit Zug oder Auto in einer guten Stunde zu erreichen. Das Grundstück liegt nördlich des alten Stadtzentrums in ca. 10 Minuten Laufentfernung vom Bahnhof „Rheinsberger Tor“. Von dort gelangt man direkt in die Altstadt mit mehreren Cafés, kleinen Geschäften und der Seepromenade, die vor der Klosterkirche Sankt Trinitatis angelegt wurde.

Knapp 1.000 Meter vom Grundstück entfernt in östlicher Richtung befindet sich die Badestelle „Jahnbad“ am Ruppiner See. Direkt an die Badestelle grenzt der Stadtpark, eine großflächige Grünanlage, die auch Spaziergänge entlang des Seeufers ermöglicht. Ebenfalls fußläufig in ca. 12 Minuten erreichbar liegt ein Einkaufszentrum in nördlicher Richtung.

Regional grenzen nördlich das Ruppiner Wald- und Seengebiet an, der Naturpark Stechlin-Ruppiner Land und die Kleinseenplatte Brandenburg / Mecklenburg-Vorpommern.

### 5 Grundstück und Gebäude

Die Haupteinfahrt des 4.536 m<sup>2</sup> großen Grundstücks erfolgt voraussichtlich von der Gerhart-Hauptmann-Straße aus auf der nordwestlichen Seite. In der Nähe der Straße werden Parkplätze für

Autos der Bewohner und Besucherparkplätze eingerichtet. Für die Bewohner besteht die Möglichkeit einen Car-Sharing-Verbund einzurichten und dadurch die Zahl der insgesamt genutzten Autos und der erforderlichen Stellplätze zu reduzieren. Die Vorhaltung von Elektro-Tankstellen ist geplant.

Es ist vorgesehen, dass auf der östlichen Seite eine Fußverbindung über die Einfahrt auf dem Nachbargrundstück bis zur ruhigen und mit alten Bäumen bestandenen Alt Ruppiner Allee hergestellt wird. Von dort aus lässt sich der Ruppiner See über angrenzende Grünanlagen direkt erreichen. Dazu müssen allerdings noch Gespräche mit dem dortigen Eigentümer geführt werden.

Aus dem vorhandenen Baumbestand werden einige ausgewachsene Bäume erhalten, die dem Grundstück einen besonderen Reiz verleihen werden. Die sich ergebende Besonnungs- und Verschattungssituation wird dreidimensional simuliert und mit den Bewohnern abgestimmt.

Das geplante dreigeschossige Gebäude streckt sich in einer geschwungenen Form von der westlichen zur östlichen Ecke des Grundstücks. Dadurch teilt es das Grundstück in einen halböffentlichen Teil im Norden, der der Straße zugewandt ist, und dem stärker geschützten, intimen Bereich mit großem Garten auf der südlichen Seite. Die Hauptzugänge zum Gebäude befinden sich auf der Nordseite.

Entsprechend den unterschiedlichen Bezügen zum Außenraum öffnet sich das Gebäude mit seinen abgetreppten Terrassen und großzügiger Verglasung nach Süden zur Gartenseite. Die unregelmäßigen Vor- und Rücksprünge erzeugen dort eine lebhaftere Fassade. Im Gegensatz dazu trägt die nördliche Fassade in Ihrer Gestaltung als Lochfassade mit einzelnen Fenstern der Ausrichtung zur städtischen Seite Rechnung.

Auf eine Unterkellerung des Gebäudes wird wegen des hohen Aufwands und hoch anstehenden Grundwassers verzichtet. Durch die gewählte Staffelung der Geschosse finden Nebenräume, die sonst oft in Kellergeschossen untergebracht werden, ausreichend Platz im Erdgeschoss.

## 6 Gemeinschaftseinrichtungen

Für eine gesunde Mischung aus Gemeinschaftlichkeit und Individualität werden großzügige gemeinschaftlich genutzte Flächen im Innen- und Außenraum angeboten, während die Wohnungen als Rückzugsräume ein hohes Maß an Privatheit bieten.

Die meisten Gemeinschaftsräume werden im Erdgeschoss gut erreichbar und an zentraler Stelle eingerichtet. Zum einen soll dort eine Gemeinschaftseinheit allen Bewohnern als Begegnungsstätte offenstehen und zum Verweilen und zu Gesprächen einladen. Unter anderem sind darin eine Sitzecke, eine Küche zum gemeinschaftlichen Kochen, eine Bibliothek und zentrale Post- und Paketannahme geplant. Die Einheit kann auch für Versammlungen der Bewohner sowie für geplante Tagungen und andere Veranstaltungen genutzt werden. Angeschlossen an die Gemeinschaftsräume im Haus ist eine Außenterrasse und ein Garten, wo bei schönem Wetter z.B. gegrillt werden kann.

Weiterhin soll es eine multifunktional zu nutzende Einheit geben, die u.a. für verschiedene körperliche Behandlungen, zum Spielen, Musizieren oder auch als kurzfristiger Arbeitsraum genutzt werden kann. Weiterhin kann eine gemeinschaftlich genutzte Werkstatt in das Konzept mit aufgenommen werden.

Es bietet sich weiterhin an, eine Gästewohnung einzurichten, die von der Gemeinschaft getragen wird und nach Absprache für Besuche der Bewohner, aber auch für andere Zwecke genutzt werden kann. Alternativ denkt die Initiativgruppe in diesem Zusammenhang über ein Hausboot mit Liegeplatz auf dem Neuruppiner See nach.

Gemeinsam genutzte Abstellräume für Fahrräder, Kinderwagen oder Rollatoren, sowie private Abstellräume werden ebenfalls im Erdgeschoss untergebracht.

Auf der Dachfläche wird eine Dachterrasse für die Hausgemeinschaft mit intensiver Begrünung entstehen, die auch für den Anbau von Nahrungsmitteln genutzt werden kann. Einzelne Teilflächen werden interessierten Mitgliedern in Abstimmung mit der Gemeinschaft zur individuellen Gestaltung und Nutzung überlassen.

Südlich des Gebäudes können ca. 1.600 m<sup>2</sup> Freiflächen gemeinschaftlich genutzt werden. Sie sollen parkartig gestaltet werden und zum Verweilen einladen. Es ist denkbar, dass ein Teil dieser Flächen in Kleinbeeten auch zum Anbau von Nahrungsmitteln genutzt wird. Gegenwärtig steht die Initiativegruppe mit der Stadtverwaltung in Verbindung, das südlich angrenzende, 390 m<sup>2</sup> große sogenannte „Hubschrauberflurstück 588/1“ mit in das Nutzungskonzept einzubinden.

## 7 Wohnungen

Durch das Entwurfskonzept mit den unregelmäßig abgetreppten Geschossen auf der Südseite entstehen Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen, von denen jede eine eigene Terrasse auf der Südseite mit Blick zum Garten erhält. Bei den meisten Wohnungen werden die Terrassen zum Teil als begrünte Flächen hergestellt, die gärtnerisch gestaltet werden können.

Es sind Wohnungen in Größen von ca. 50 bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche geplant. Weiterhin besteht die Möglichkeit, Wohnungen innerhalb eines Geschosses oder auch über mehrere Geschosse zusammenzulegen, wodurch sich auch deutlich größere Wohneinheiten realisieren lassen.

Zusammen mit den Bewohnern sollen individuelle, auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasste Wohnungen entwickelt werden. Dazu werden von der Initiativegruppe zunächst Grundrisstypen mit zum Teil wiederholenden Elementen für die verschiedenen Nutzergruppen und Wohnungsrisse entworfen und dargestellt. Davon ausgehend werden weitere individuelle Wünsche der Bewohner in die Gestaltung der Wohnungen einbezogen. Bei der Ausstattung der Wohnungen werden einheitliche Standards entwickelt, die zum Teil in verschiedenen Varianten ausgeführt werden können. Diese Vorgehensweise ermöglicht es, bei hoher Qualität vergleichsweise günstige Preise zu erreichen.

Abweichungen zu den angebotenen Standards können von den Nutzern unter eigener Verantwortung eingebaut werden. Im Falle eines Auszuges muss dann sichergestellt sein, dass die Wohnung in einem Zustand übergeben wird, der gemeinsam vereinbarte Voraussetzungen für eine erneute Vermietung erfüllt.

Für nachträgliche Anpassungen an sich ändernde Bedürfnisse der Bewohner und an die Bedürfnisse von neuen Bewohnern wird bei der Konstruktion und Grundrissgestaltung ein hohes Maß an Flexibilität angestrebt. Die Wohnungen werden so geplant, dass sie weitgehend barrierefrei sind und bei Bedarf mit zusätzlicher behindertengerechter Ausstattung nachgerüstet werden können. Die nachträgliche Zusammenlegung oder Trennung von Wohneinheiten innerhalb der Geschosse oder über mehrere Geschosse soll ebenfalls möglich sein. Sofern auch in der entsprechenden Nachbarwohnung eine Veränderung gewünscht ist, lassen sich Wohnungen so nachträglich verkleinern oder vergrößern, womit z.B. auf Änderungen in der Familiengröße reagiert werden kann, oder es kann zusätzlicher Raum für eine Pflegeperson im Alter genutzt werden. Die weitgehende Schaltbarkeit der Wohnungen soll u.a. durch einfach herzustellende Durchbrüche in den Wohnungstrennwänden oder -decken ermöglicht werden.

## 8 Gewerbeeinheiten

Im Erdgeschoss sollen zusätzlich 2-3 flexibel nutzbare Einheiten entstehen. Diese sollen längerfristig als Arbeitsräume an Bewohner vermietet werden, die eine wohnungsnahe Arbeitsstätte zu schätzen wissen und sich gleichzeitig eine Trennung zu Ihrer privaten Wohnung wünschen.

Alternativ kann eine dieser Einheiten auch als Unterkunft an Pflegepersonal vermietet werden, um im Rahmen eines Pflegekonzeptes einem Bewohner bei hohem Pflegebedarf den Aufenthalt in der eigenen Wohnung weiterhin zu ermöglichen.

## 9 Nachhaltigkeit und Versorgungskonzept

Bei den geplanten Baumaßnahmen wird großer Wert auf Konstruktionen und Baustoffe gelegt, die im Herstellungsprozess wenig Energie benötigen und sich am Ende Ihrer Nutzungsdauer möglichst einfach wieder in technische oder biologische Materialkreisläufe integrieren lassen („cradle-to-cradle“ – von der Wiege bis zur Wiege). Ein weiteres Augenmerk liegt auf der Gesundheitsverträglichkeit der Baustoffe. In der Regel erfüllen weitgehend natürlich belassene Baustoffe diese Kriterien besser, als hochgradig industriell hergestellte Baustoffe mit synthetischen Zusatzstoffen. Für das Tragwerk wird der Baustoff Holz gewählt, der die genannten Kriterien in hervorragender Weise erfüllt.

Die architektonische Gestaltung als abgetreppte Bogenfassade stellt eine Innovation und Herausforderung im Bau mit Holzständerwerk dar, ebenso die Kombination von nachhaltigen Baumaterialien, angestrebtem Passivhausstandard, hohem Wohnkomfort, Barrierefreiheit, Nutzung lokaler Materialien und Upcycling von Bauelementen. Beispielsweise soll der jetzige Baumbestand auf dem Grundstück teilweise erhalten, und teilweise vor Ort geschnitten, getrocknet und als lokaler Baustoff z.B. für Bodenbeläge eingesetzt werden.

## 10 Technische Ausstattung

Die Versorgung mit Energie und Wasser und der Umgang mit Reststoffen aus der Gebäudenutzung sollen unter Beachtung einer hohen ökologischen Verträglichkeit erfolgen. Energieeffizienz und Stoffkreisläufe sind dabei die maßgeblichen Leitbilder. Die Versorgungskonzepte werden aber auch in dem Bewusstsein entwickelt, dass sich mit effizienten Versorgungssystemen langfristig Kosten senken lassen und dass ein höheres Maß an Autarkie zusätzliche Sicherheit bei Kostenschwankungen und Versorgungsengpässen bietet.

Im Rahmen des Energiekonzeptes wird zunächst darauf geachtet, dass das Gebäude in energieeffizienter Bauweise mit hohem Dämmstandard erstellt wird, der mit dem eines Passivhauses vergleichbar ist. Die Ausstattung der Wohnungen soll mit effizienter Haustechnik erfolgen. Für die noch benötigte Wärmeenergie wird gegenwärtig die Nutzung der vor Ort verfügbaren Fernwärme ins Auge gefasst. Die Stadtgasleitung vor der Haustür bietet ebenfalls Potential im effizienten Umgang mit natürlichen Ressourcen. Die RLeG ist an der Power to Gas (P2G)-Diskussion beteiligt<sup>1</sup>. Die Umwandlung hauptsächlich durch Wind erzeugten Überschussstroms in erneuerbares Methan („Biomethan“) ergibt trotz hohen verfahrenstechnischen Energieaufwands vor dem Hintergrund der enormen Speicher-

<sup>1</sup> <http://rleg.de/Blog/Methanisierung>

kapazität der vorhandenen Gasnetze sowohl ökologisch als auch ökonomisch Sinn. Auch die Möglichkeiten zur regenerativen Erzeugung von Strom und zur Nutzung von Kraft-Wärmekopplung werden untersucht und sollen auf dem Grundstück oder in der unmittelbaren Umgebung eingesetzt werden.

In wieweit sich Solarkollektoren bei der vorhandenen Verschattungssituation sinnvoll in die Wärmeversorgung integrieren lassen, wird im weiteren Planungsablauf untersucht.

Bei der Wasserversorgung und -entsorgung ist die Nutzung von Regenwasser und gereinigtem Abwasser als Betriebswasser<sup>2</sup> im Haus und für die Versorgung von Grünanlagen auf den Dachflächen und im Außenraum vorgesehen. Geprüft wird auch die Rückhaltung von Nährstoffen aus Abwässern für die Nutzung als Dünger und zur Verbesserung von Böden, wofür zurzeit Erfahrungen an mehreren Pilotprojekten gesammelt werden.

Weitere Entscheidungen über Baustoffe, Konstruktionen, Lüftungstechnik und Versorgungskonzepte werden im Planungsprozess unter Berücksichtigung aktueller Kosten und in Abstimmung mit der Bewohnerschaft erfolgen.

## 11 Investition, Finanzierung und nächste Schritte

Die Gesamtinvestitionssumme liegt bei geschätzten 2,8-3Mio €, wovon die Mitglieder 20-30% als Eigenkapital aufbringen werden als anteilige Eigenfinanzierung der Wohneinheiten und zur Vergütung der Planungs- und Projektleistungen. Die Einzahlung erfolgt teilweise als Genossenschaftsanteile (15t€) und teilweise als Eigenanteil an der Projektfinanzierung, abhängig von der Wohnungsgrundfläche in einer Größenordnung von weiteren 12-40t€. Die teilweise schon in Vorleistung erbrachten Tätigkeiten werden auf die Investitionssumme angerechnet. Gegenüber dieses Eigenkapitals wird bei einer lokalen oder nachhaltig orientierten Bank (GLS, Triodos oder Umweltbank) ein zinsgünstiger Kredit aufgenommen.

Nach Fertigstellung und Bezug erfolgt die Rückzahlung des Bankkredits. Nach einer festgelegten Sperrfrist können auch die Genossenschaftsanteile an die Baugruppenteilnehmer ausgezahlt werden, nicht jedoch die Eigenbeteiligung, die jedoch natürlich von Nachmietern übernommen werden kann. Die RLeG oder eine separate Wohnbaugenossenschaft bleibt Eigentümer und übernimmt die Vermieter- und Verwalterrolle.

Über die Anteile der Bewohner hinaus besteht die Möglichkeit der moderat verzinsten Investitionsbeteiligung seitens einer größeren Gruppe von Interessenten, ebenfalls in Form von nach Sperrfrist rückzahlbarer Genossenschaftsanteile. Hierdurch können die Kosten für Kreditzinsen weiter gemindert werden, wodurch insgesamt günstigere Mieten veranschlagt werden können.

Beträchtliche Vorleistungen wurden von Mitgliedern der regionaler leben eG bereits erbracht, einschließlich Vermessungsgutachten, architektonische Vorentwürfe und die Erstellung eines Marketingkonzeptes. Es bedarf nunmehr eines Projektbüros das die weiteren Schritte expediert und die Gesamtleitung für das Vorhaben übernimmt. Hierzu wird mindestens eine Vollzeitstelle benötigt.

---

<sup>2</sup> Die Wortmarke Nutzwasser statt Schmutzwasser® wurde bereits bei Gründung in die RLeG eingebracht