

# „Wohnen auf Meyer's Hof“

## Das Projekt

Das Projekt „Wohnen auf Meyer's Hof“ möchte in Schneverdingen eine Hausgemeinschaft ins Leben zu rufen, in der ältere und auch hochaltrige noch mobile Menschen ein weitgehend selbstständiges Leben im häuslichen Umfeld und in einer zentrumsnahen und altersgerechten Infrastruktur ermöglicht wird.

Dafür wird das zentral gelegene Grundstück mit einem Wohngebäude mit 17 Wohneinheiten von ca. 55 bzw. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche bebaut.

Die Geschäftsform der Genossenschaft wurde gewählt, um diese Art des Zusammenlebens gemeinsam zu entwickeln und die Verantwortlichkeit hierfür auf alle zu verteilen. Das Projekt ist gemeinwohlorientiert und stellt eine Alternative zur von persönlichem Besitz- und Gewinnstreben geprägten vorherrschenden Wohnungswirtschaft dar.

Sie bietet den Bewohnern als Miteigentümern u.a. die Sicherheit, in „Ihrer“ Wohnung bleiben zu können, solange sie wollen bzw. können. Auch haben sie die Möglichkeit, an der Gestaltung des Lebens in der Gemeinschaft mitzuwirken und mitzubestimmen.

## Der Ort / Das Grundstück

Schneverdingen ist eine Kleinstadt mit ca. 20.000 Einwohnern, am westlichen Rand der Lüneburger Heide gelegen. Die Infrastruktur der Stadt bietet alles, was im Alltag notwendig ist: Gewerbe, Dienstleistungen, Handwerk und Einzelhandel sowie Ärzte, Pflegeeinrichtungen und -dienste, Sportstätten, Veranstaltungsorte, ein Hallenbad mit großem Saunabereich und vieles mehr.

Eine Regionalbahn verbindet den Ort mit den umliegenden Metropolen Hamburg, Hannover und Bremen. Neben den öffentlichen Buslinien sind mit Hilfe eines ehrenamtlichen Bürgerbusses Fahrten innerhalb des Ortes und in die umliegenden Ortschaften möglich.

Das kulturelle Angebot der Stadt ist sehr vielseitig mit Veranstaltungen für alle Altersklassen, einem regen Vereinsleben in vielen Bereichen und einem kleinen Kino.

Zur Unterstützung bei Hilfs- und Pflegebedürftigkeit im Alter steht in der Stadt ein umfangreiches Angebot bereit: ambulante Pflegedienste, Tagespflege, Hospizdienst, stationäre Pflegeheime, Pflege-Wohngemeinschaft.

Das zur Verfügung stehende Grundstück der ehemaligen Tischlerei Meyer in der Oststraße mit einer Größe von ca. 2.000 qm liegt am Zentrumsrand. Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen und Apotheken, Bankfilialen, Seniorentreff, evangelische Kirche, Cafe's, Restaurants und Hallenbad sind in 300 bis 500 m fußläufig und barrierearm erreichbar. Der Bahnhof ist ca. 800 m entfernt. Eine Haltestelle des Bürgerbusses befindet sich vor dem 40 m entfernten Kino.

## **Die Hausgemeinschaft**

Der Wunsch der Genossenschaft ist, dass sich diese Hausgemeinschaft selbstverantwortlich organisiert und entwickelt. Jedes Mitglied der Hausgemeinschaft beteiligt sich nach seinen Möglichkeiten an den verschiedenen Arbeitsgruppen zur Organisation und Ausführung des Alltags in der Anlage, der Grundstücks- und Gartengestaltung und -pflege, und erfüllt damit den Wunsch nach gelebter Nachbarschaft. Wo professionelle Hilfe nötig ist (z.B. Winterdienst), wird sie gemeinsam organisiert. Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft obliegt dabei die Verantwortung für die Pflege und Erhaltung der Gemeinschaftsräumlichkeiten, des Gebäudes und der Außenanlagen.

Die Bewohner unterstützen einander auf Wunsch gegenseitig bei den Erfordernissen der Alltagsbewältigung wie z.B. Hilfe bei Einkäufen und ähnlichen Erledigungen, Begleitung zu Arzt- oder Behördenterminen, etc. Sie können regelmäßige gemeinsame Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum wie z.B. Vorträge, Yogastunde, Kartenrunden, Lesekreise, Frühstücksrunden organisieren, zusammen kochen und essen oder gemeinsame Ausflüge in Theater oder Konzert planen. Auch ein PKW Carsharing-Projekt der Bewohner ist denkbar und gewünscht.

Alle Bewohner sind gleichberechtigte Mitglieder der Genossenschaft und somit „Miteigentümer“ des Wohnraums. Dadurch ist der Verbleib in Wohnung und Gemeinschaft so lange möglich, wie gewünscht. Auch der Wechsel in eine kleinere Wohnung, gegebenenfalls mit Wartezeit, sofern keine passende Wohnung frei ist, ist kein Problem.

## **Das Gebäude**

In dem Wohngebäude entstehen 17 Wohneinheiten mit ca. 55 bzw. 75 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das ganze Gebäude wird gemäß den gesetzlichen Vorgaben barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht erstellt. Neben einem Lift ist auch eine seniorengerechte technische Ausstattung mit moderner Installation vorgesehen, so dass für die Bewohner Notfall- und Sicherheitssysteme bzw. altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben eingerichtet werden können. Ebenso sind Stellplätze mit Elektroanschluss zur Förderung der E-Mobilität geplant.

Erbaut wird das Gebäude als Holzkonstruktion, gefüllt mit Stroh und verputzt mit Lehm- und Kalk. Auch in allen anderen Bereichen ist Ökologie groß geschrieben worden. Dafür sorgt der Architekt Stephan Seeger aus Lüneburg mit seinem Team.

Jede Wohnung hat einen kleinen eigenen Außenbereich (Terrasse/Balkon). Im Erdgeschoss ist ein Gemeinschaftsraum mit Küche und WC-Anlage für Versammlungen und gemeinsame Veranstaltungen eingeplant. Dieser soll den Bewohnern auch für eigene Feiern zur Verfügung stehen. Gemeinschaftsanlagen wie z.B. Wasch- und Trockenräume befinden sich im Kellergeschoss.

Auf dem hinteren Teil des Grundstücks ist ein alter Obstgarten vorhanden. Dieser wird erhalten und mit gemeinschaftlich genutzten Außenanlagen wie Grillplatz, Sitz- und Ruhezone versehen.

## **Die Finanzierung**

Bei Gesamtkosten von ca. 4.073 T€ liegt der Finanzierungsbedarf ohne Zuschüsse bei 2.980 T€; das Eigenkapital in Höhe von 1.093 T€ haben die Genossenschaftsmitglieder aufgebracht.

- Jedes Mitglied der Genossenschaft zeichnet laut Satzung bei Eintritt/Aufnahme mindestens 2 Anteile à 500 €.

- Um Bewohner werden zu können, müssen zusätzlich Pflichtanteile entsprechend der Wohnungsgröße gezeichnet werden (4 Anteile á 500 € pro angefangene 5 m<sup>2</sup> Wohnfläche).
- Investierende Mitglieder bzw. Noch-Nicht-Bewohner können Anteile zeichnen und somit dazu beitragen, daß das Projekt jetzt gelingen kann und sie später, wenn gewünscht, zu Bewohnern werden können.

Das momentane Finanzierungskonzept sieht ein zinsgünstiges KfW-Darlehen, Eigenkapital und ein Darlehen der Hausbank vor. Das Nutzungsentgelt („Kaltmiete“) beträgt darin ca. € 10,50, was für Schneverdinger Verhältnisse relativ hoch ist.

Zuschüsse oder Unterstützungen durch Förderprogramme sind zur Zeit leider nicht in Anspruch zu nehmen. Diese könnten die monatliche Belastung der Bewohner senken.

## **Die Initiative / die Genossenschaft**

Die Initiative „Wohnen auf Meyer`s Hof“ arbeitet seit 2015 an der Verwirklichung Ihrer Ideen. Die Projektgruppe hat mit 5 Personen begonnen und besteht zur Zeit aus elf Mitgliedern; 7 Männern und 4 Frauen im Alter von 55 bis 75 Jahren, von denen einige auch Bewohner werden wollen.

Anfang 2017 hat ein Architekt die Vorplanung des Gebäudes und der dazugehörigen Kosten erstellt. Damit und dem überlegten Konzept ist die Initiative Mitte 2018 in Informationsveranstaltungen an die Öffentlichkeit gegangen. Das Interesse der Schneverdinger Bevölkerung war so groß, das diese in die FZB verlegt werden mussten. 5 Veranstaltungen gab es bis zum April 2019, auf denen sich mit den Interessenten zusammen die Wohnform der Hausgemeinschaft heraus kristallisiert hat. Umfragen zu Themen wie gewünschte Wohnungsgröße, Ausstattungen, Carsharing etc. das Konzept vervollständigten.

Die Genossenschaft wurde im März 2019 von 7 Menschen gegründet. Im Dezember 2019 wurde sie in den Genossenschaftsverband aufgenommen und im August 2020 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Lüneburg eingetragen.

Dann konnten endlich neue Mitglieder beitreten. Ende 2020 hatte die Genossenschaft schon 20 Mitglieder, die Anteile im Wert von über 100 T€ gezeichnet hatten. Ende 2021 waren es 36 Mitglieder mit 435 Anteilen, so daß das Grundstück erworben werden konnte.

Das im April 2021 gegründete Bauteam hatte den Wunsch nach ökologischem und nachhaltigem Bauen. Dazu wurde Kontakt zum Architekten Stephan Seeger aus Lüneburg aufgenommen. Dieser hat ein Konzept für das Gebäude entwickelt.

Zur Zeit hat die Genossenschaft 78 Mitglieder, die ca. 2.180 Anteile gezeichnet haben. Sie sorgen damit für die finanzielle Basis des Projektes und beteiligen sich an dessen weiterer Entwicklung und Realisierung.