

Diese Seiten
informieren über das
ATRIUM Generationen Wohnprojekt

Es gibt sie als PDF
(Portables Dokument Format, zum Ansehen
auf allen Geräten)

und gerne auf Anfrage im Textformat
(DOC Format, zum Ergänzen mit eigenen
Notizen und Anregungen).

Damit werden sie zum eigenen
Arbeitspapier für alle Beteiligten und
Interessierten.

Die heutige Fassung ist vom Oktober 2025.
Ich arbeite weiter daran!
Bernhard Sandkühler

Inhalt

Inhalt	2
Was ist das ATRIUM Generationen-Wohnprojekt?	3
Am Anfang stand eine Frage	4
Erste geometrische Modelle	4
Andere Modelle - mehrere frühe und ein aktuelles Atrium	7
Gemeinschafts-Wohnen im Rhein-Neckar-Raum und woanders	8
Das ATRIUM Projekt.....	10
Entwurf: Es ginge auch kleiner!	12
Die Frage der Baustoffe	13
Holzbau-Methoden.....	13
Holzbau Patente	14
Holz 100 als Ideal-Baumaterial	15
Was bisher geschah:	16
Bisherige Umfrage-Ergebnisse	17
Umfrage zu Miete und Kauf	19
Kompetenzen der Interessierten	20
Gemeinschaft -	
nächste Schritte	21
Finanzierung - Optionen.....	22
Info zum Mietshäuser-Syndikat.....	22
Lese- und Lernstoff	23
Bestehende Gemeinschaften in dieser Gegend, von denen wir lernen können:	23
Artikel über andere Projekte, aus denen wir lernen können.....	24
Weitere vorbereitende Überlegungen	
zum ATRIUM Generationen-Wohnprojekt	
(Dies sind Notizen, die noch weiter ausgearbeitet werden)	25
Entscheidungen finden in Gemeinschaften.....	25
Mögliche Regeln für eine Gemeinschaft.....	25

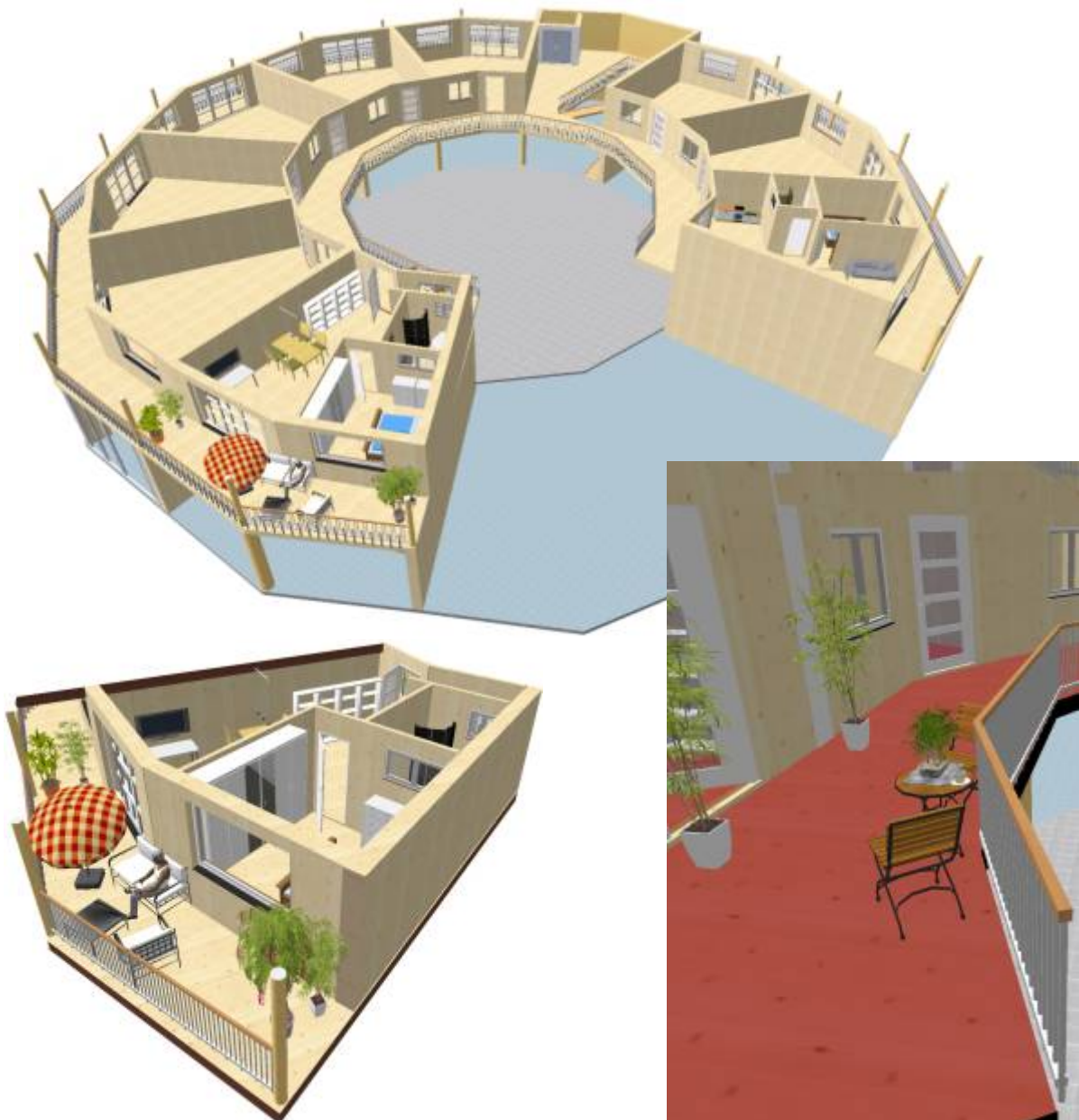
Was ist das ATRIUM Generationen-Wohnprojekt?

Momentan (Herbst 2025) ist das ATRIUM ein sehr konkreter Plan eines Wohnprojektes, in dem junge wie alte Menschen gemeinsam unter einem Dach leben. Es wird eigene Wohnungen geben - und VIELE räumliche Möglichkeiten für gemeinsame Aktivitäten: Essen, reden, werken, gärtnern, gemeinsam Sport machen oder Fitness, Yoga, Qigong, Meditation, Musik oder sonstige Kunst - was auch immer.

Das Bauwerk soll baubiologisch „sauber“ sein und bleiben, also aus Naturmaterialien gebaut und ohne Stoffe, die sich gesundheitlich negativ auswirken könnten.

Eine weitere Besonderheit: Es soll keine (leeren) Flure geben, sondern eine offene Architektur, die ein reges Gemeinschaftsleben fördert.

Ein reges Gemeinschaftsleben bedeutet immer auch Beschäftigung mit anderen Menschen und ebenso Beschäftigung mit dem eigenen Leben. Wer eher für sich alleine leben möchte, begegnet hier Herausforderungen!



Am Anfang stand eine Frage

Diese Frage habe ich mir schon lange gestellt:

Kann Architektur Menschen einander näher bringen?

Bringt ein besonders gestaltetes Zuhause uns von einsam zu gemeinsam?

Was kann man darüber hinaus besser machen? Geht es auch gleich gesünder, praktischer, angenehmer, günstiger, stimmiger, leichter?

Welche Bauformen bestärken ein WIR-Gefühl?

Welche Materialien und Oberflächen schaffen Behaglichkeit?

Das ATRIUM ist momentan (m)eine aktuelle Antwort. Bis es gebaut ist, soll und wird es sich weiter entwickeln. Ich rede mit VIELEN Menschen und sammle Anregungen. Dabei halte ich mich gerne an ein Zitat von Sepp Holzer: ***Probleme kommen ins Leben um sie zu lösen und nicht, um sie zu dramatisieren und unlösbar zu machen.***

Auch ein anderes Zitat begleitet die Gestaltung des ATRIUMS:

Zeige mir, wie du baust, und ich sage dir, wer du bist.

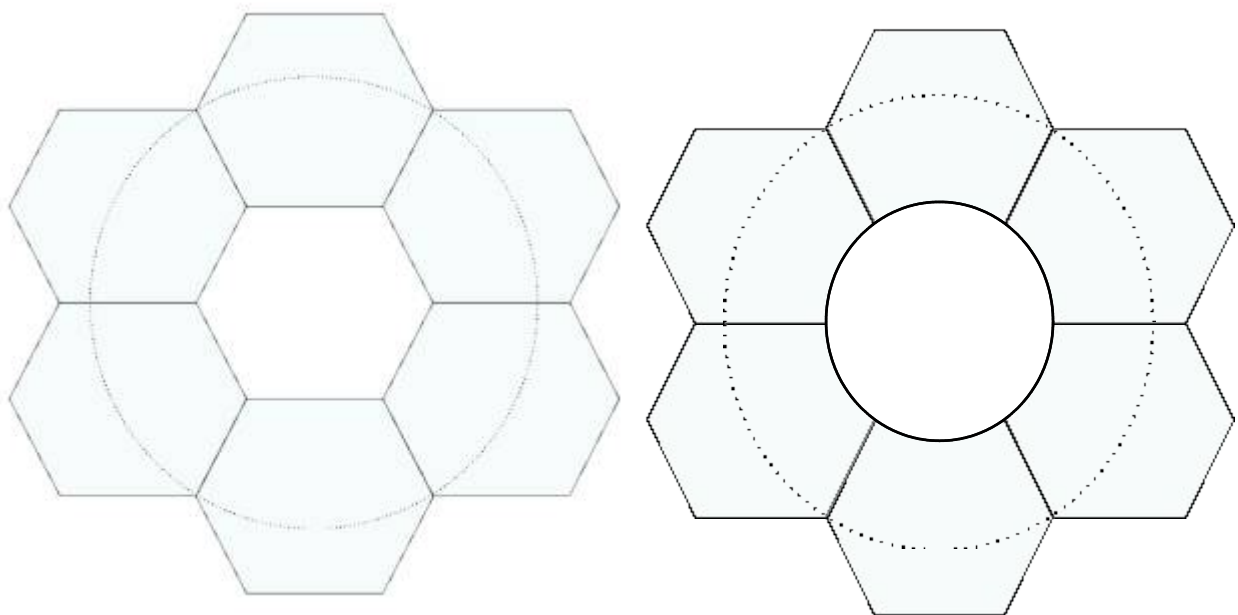
(Wenn wir uns dieses Gebäude ansehen und uns fragen, was es über den Architekten aussagt, der es gebaut, und den Bauherrn, der es in Auftrag gegeben hat, kommen wir zu einem eindeutigen Ergebnis: Der eine wie der andere muss ein Liebhaber klarer Linien sein ...)

[*Christian Morgenstern \(1871-1914\), dt. Lyriker*](#)

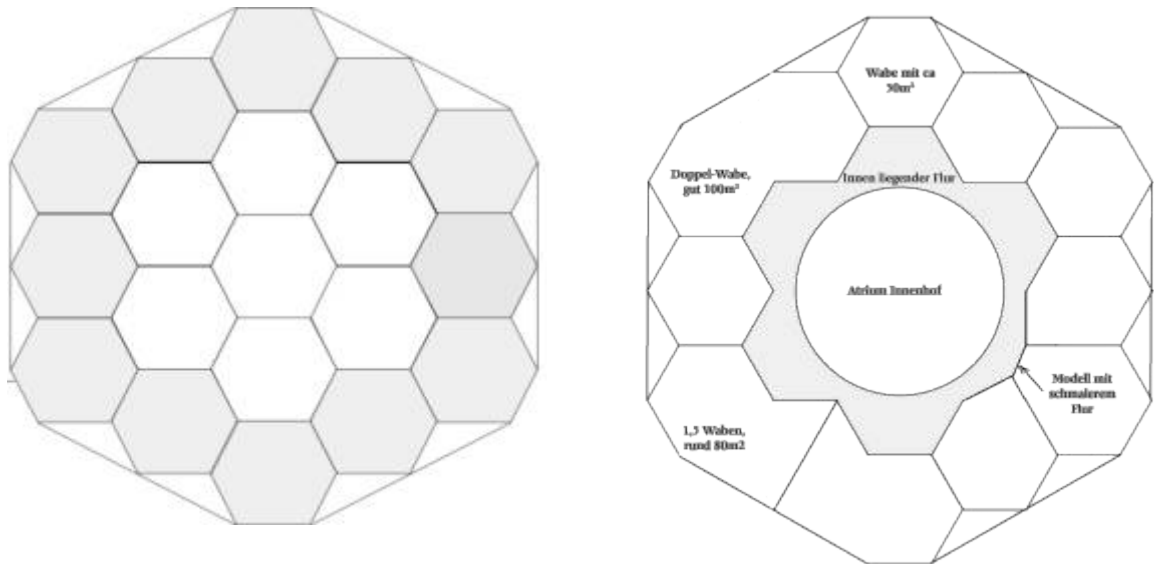
Erste geometrische Modelle

Nach verschiedenen Überlegungen mit einzeln stehenden oder verbundenen Häusern kam ich zu der Überzeugung, dass ein gemeinsames Dach über dem Kopf weit mehr verbindend wirkt als eine noch so schöne Anordnung von einzelnen Häusern.

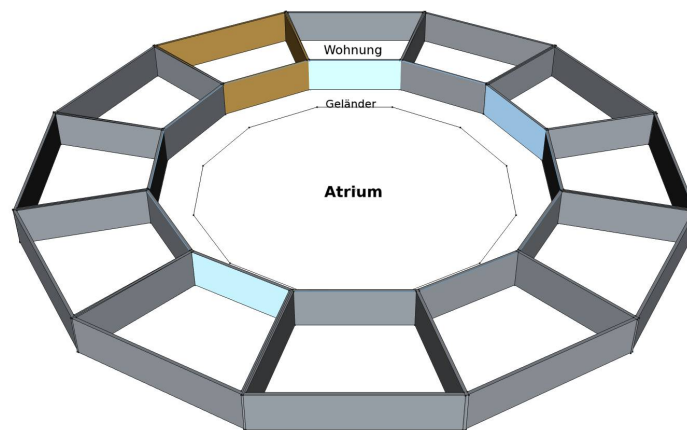
Ich begann mit sechs Wohnungen, die wie Bienenwaben um ein Zentrum angeordnet waren. Dann wurde das Zentrum rund.



Beim nächsten Entwurf wurden 12 Wohnungen daraus und die Mitte bekam mehr Raum.



Dann wurden die Außenwände glatter. Weniger Winkel sind ja leichter zu bauen und ergeben weniger Außenfläche und damit leichtere Isolierung.



Die Wände, die nun alle zum Mittelpunkt zeigen, lassen die Wohnungen WEIT wirken. Wenn man vom Atrium aus in eine Wohnung kommt, „öffnet“ sie sich (optisch) nach außen hin. Dafür entstanden allerdings *unpraktische* Winkel in den Wohnungs-Ecken. Schlecht zum Möbelstellen!

In genau so einer Wohnung hatte ich in der Goethestraße gelebt. Da fiel mein Blick (und der von Besuchern) in einen „sich öffnenden“ Raum. Der Raum wurde als „weit“ und „offen“ empfunden.



Der unten gezeigte konstruktive Kniff, die stumpfen Winkel der Außen- und Innenwand INNEN in die Wohnungen zu rücken, schaffte rechte Winkel in den Ecken

So entstand die „offen“ wirkende Grundform der Wohnungen im ATRIUM. Nur bei der „halben“ Wohnung ganz unten gibt es noch stumpfe und spitze Winkel.



Andere Modelle - mehrere frühe und ein aktuelles Atrium

"Galileo"-Reporterin Anne Wang ist in die Fujian-Provinz Chinas gereist, um in einem der Donut-Dörfer zu wohnen. Die kreisförmigen Wohnkomplexe werden von mehreren Generationen und Familien bewohnt und existieren bereits seit über 800 Jahren.

<https://www.youtube.com/watch?v=v6URer5QWik>



800 Jahre alte Wohnkomplexe: Chinas Donut-Dörfer verbinden Familien über mehrere Generationen!



„La Familistère“, etwa 1860 in Frankreich für Fabrik-Mitarbeiter erbaut



Atrium im Promega Logistikzentrum, Walldorf

Andere Modelle - Springer Verlag HD 1982



Gebäude zwischen Neckarkanal und
Tiergartenstraße



Atrium im Springer Verlag

Gemeinschafts-Wohnen im Rhein-Neckar-Raum und woanders

Andere Modelle - Umbau Turley e.V., Mannheim



umBAU² Turley e.V. – Zusammen wohnen und leben

„Nach dem Modell des Mietshäuser Syndikats haben wir unser Haus als MieterInnen selbstverwaltet geplant und gebaut. Seit 2016 wohnen wir unangefochten von den sich rasant entwickelnden Mieten des Mannheimer Immobilienmarktes zu einer Kaltmiete von 8,50 €.

Und das in einem sehr energieeffizienten Gebäude, bereits heute wird fast die gesamte benötigte Energie ohne Verbrennung am Haus erzeugt. Die Ortsübliche Vergleichsmiete ist mittlerweile über 2€ höher. Für uns und die Generationen von MieterInnen, die nach uns hier wohnen, wird das im Wesentlichen auch so bleiben: Wohnraum zum Wohnen – und nicht um Geld zu vermehren! Gemeinwohlorientiert, ohne Rendite!

Wir brauchen für die Demokratie unserer Gesellschaft viel mehr Wohnraum ähnlich wie unseren. Daran arbeiten wir kommunalpolitisch und deshalb unterstützen wir Sie/ Euch bei diesem Plan ebenfalls sehr gerne. Schon aus Eigeninteresse, denn wir wollen in einer solidarischen Gesellschaft leben! Und – weil wir wissen, es geht!“

Nachzulesen unter <https://umbau-turley.de>

Andere Modelle - Evergreen Turley, Mannheim



Evergreen Turley, Mannheim 2019



Motorlab Architekten, Mannheim

Andere Modelle, Generationenhaus Langnau



Schöne Farben und Materialien im generationenhaus-langnau.ch/haus/

► Nur *angedeutetes* Atrium



Das ATRIUM Projekt

Am Computer gefertigte Zeichnungen - angeschnitten, ohne Glasdach:



Zwei Entwürfe für Wohnungs-Grundrisse

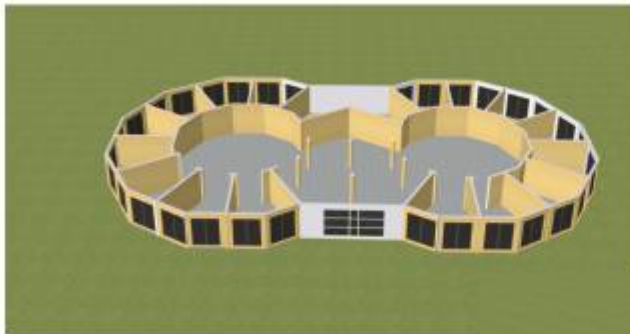


Zwei Wohnungen - mal schnell verbunden durch einen einfachen Wandsdurchbruch





Bildliche
Umsetzung
durch
„künstliche
Intelligenz“



Darf es etwas mehr sein?
Erweiterte Grund-Architektur für
größere Gemeinschaften



Entwurf: Es ginge auch kleiner!

Ich möchte auch einmal eine Zeichnung machen mit 7 Wohnungen pro Stockwerk statt 12.
Und ein ganz einfaches Haus mit 4 Wohnungen pro Stockwerk und einem runden Treppenhaus
in der Mitte.

Die Frage der Baustoffe

Grund-Überlegungen:

- Möglichst naturnahe Materialien verwenden.
- Ökologische Gesichtspunkte beachten.
- Immer bezahlbar planen.
- Komfort mit kalkulieren.
- Feuchte-Ausgleich (Schimmelprobleme!) beachten.

Materialien

- **Beton** (schlechte Isolation, hoher Energie-Einsatz, lange Trockenzeit, geringer Komfort, billig)
- **Stein** (schlechte thermische, akustische Isolation, geringer Komfort)
- **Holz** (CO₂ Bindung, gute akustische und Thermische Isolation, Wohlfühlfaktor, Diffusionsoffenheit, **Holz100** verhindert Schädlinge, Schimmel, Pilze)
- **Lehm** (ähnlich wie Holz, aber Trocknungszeit und keine CO₂ Bindung)
- **Gemische aus Holz/Lehm/Stroh/Hanf** (konstruktiv aufwändiger als Holz100)

Holzbau-Methoden

Stämme, Holz-Lehm, Balken, Ständerbau (Holzgerüst mit Füllungen)



Fertige Wandelemente mit Lehm-Stroh-Füllungen



Holzbau Patente

Klötze, Kästen, Schichtverbund



Holz 100 als Ideal-Baumaterial

Holz100® ist ein Patent von Erwin Thoma und seiner Firma [Thoma.at](https://www.thoma.at).

Für Holz100® werden Schichten aus Mondholz mit Holzdübeln fest verbunden und bilden ganze Wände und Decken mit hoher Dichte und Festigkeit.

Mondholz bedeutet, dass die Bäume im Winter bei *abnehmendem* Mond geschlagen werden. Da haben sie nachweislich die geringste Feuchte und den geringsten Zuckergehalt - gut für Stabilität und uninteressant für Holzwürmer. Diese „idealen Zeiten“ zum Holzfällen waren früher selbstverständlich, dazu gibt es historische Überlieferungen aus Rom und auch aus Japan.

Die industrielle Missachtung der idealen Zeiten zum Bäumefällen hat uns „billiges“ Bauholz beschert, das bei Feuchte schnell zerfällt.

Ich habe lange recherchiert und bin zu der Überzeugung gekommen, dass dieses Holz100® VIELE Vorteile vereinigt:

- Nachhaltig produziert durch eigene lokale Lieferketten.
- Schnell errichtet, keine Nachtrocknung nötig.
- Langfristig ökonomisch, spart Heizung/Kühlung.
- Chemiefrei
- Schimmelbildung ausgeschlossen.
- Keine Lüftungstechnik nötig.
- Extrem lange stabil im Brandfall - belegt durch viele internationale Standardtests.
- Lange wertbeständig.

Zur eigenen Recherche und Vertiefung empfehle ich jedem Interessierten, Videos von Erwin Thoma anzusehen und seine Bücher zu lesen.

<https://www.youtube.com/watch?v=GI7eOb1VCUE> - Vortrag 2020 in Heidelberg

<https://www.youtube.com/@thomaholzgmbh6319> - Erwin Thomas Video Kanal auf Youtube

<https://www.thoma.at/wissen/buecher>

Für Architekten, technisch Interessierte: <https://www.thoma.at/broschueren/thoma-planungshandbuch/>

So sehen Wände und Decken aus Holz100 aus:



Was bisher geschah:

... aber bis zur letzten Bauphase immer wieder bedacht, besprochen, angepasst und neu beschlossen werden kann:

- Ich habe die grobe Form des Gebäudes ausgearbeitet.
- Ich habe Holz100 als Bau-Art gewählt.
- Ich habe das Projekt am 12. Juli 2025 in Dossenheim öffentlich vorgestellt.
- Ich habe Mail-Adressen von Interessierten gesammelt und versende aktuelle Info.
- Ich habe viele Gespräche mit Interessierten geführt.
- Ich lese, recherchiere im Internet und trage Info zusammen, die für das Projekt nützlich sind.
- Ich mache Fragebögen und Online-Umfragen unter den Interessierten und nutze die Ergebnisse. Siehe nächste Seite!
- Ich arbeite an Veranstaltungen, bei denen sich Interessierte gegenseitig kennenlernen können. Nächste ist am 25.10.25, Info geht an alle Interessierten, deren Mailadresse ich habe.
- Ich biete Montags und Freitags abends ab 19 Uhr „offene Abende“ bei mir im Wohnzimmer an. Wer sich 24 Stunden vorher anmeldet, kann sich informieren und (hoffentlich viele) weitere Interessierte kennenlernen.
- (Hier beginnt langsam das „Wir“) Erste Interessierte finden sich zusammen.

„Natur ist genialer als menschliche Technik“
Generationen-Wohnprojekt Atrium – Präsentation eines Konzepts für gesundes Wohnen

Dossenheim. (dw) Es ist nicht das erste in der Bergstraßengemeinde vorgestellte Generationen-Wohnprojekt. Wenn man der unerschütterlichen Zuversicht von Renate Hartwig vertraut, wird „Atrium“, wie Bernhard Sandkühler seine Idee nennt, Realität werden. Neben dem Anspruch generationenübergreifenden Wohnens kommt hier außerdem der Aspekt „gesundes Wohnen“ ins Spiel, den der Holzbauunternehmer Erwin Thoma vorstellte. Allen drei gemeinsam ist ihr „Brennen“ für dieses Projekt. Das stellten sie bei seiner Präsentation im Martin-Luther-Haus unter Beweis. Der Saal war zwar nicht voll, die Veranstaltung dennoch gut besucht.

Während der gut drei Stunden, inklusive des verspäteten Beginns, machten sie ihrem Publikum klar, warum die Verwirklichung in der vorgeschlagenen Weise für die Menschheit überlebenswichtig ist. Bisweilen wurde es fast ideologisch. Insbesondere Thoma stellte sein Weltbild, das von seiner Erfahrung mit Wald und Natur geprägt ist, intensiv vor.

Aber der Reihe nach. Sandkühler stellte die Frage, „ob ein neues Zuhause von einsam zu gemeinsam bringe“. Seine Antwort: Es ist möglich. Architektur traut er zu, hierzu einen wichtigen Beitrag zu leisten. Statt langer, anonymer Flure entwickelte er ein Vieleck. Tritt man aus der eigenen Wohnungstür, öffnet sich ein Atrium im Durchmesser von 16 Metern.

Just diese Form hatte eine Besucherin besonders angesprochen. Projekte kenne sie viele, die Wohngebäude sprächen sie

sierten die Vorzüge aufzuzeiten. „Natur ist immer genialer als menschliche Technik“, sagte er, nachdem er das massive Fundament eines elfstöckigen Hauses dem flachen Wurzelwerk eines Mammutbaums gegenübergestellt hatte. Er erzählte von der Entwicklung des österreichischen Filmarchivs in Laxenburg. Die „Rote Waldameise“ half dabei, die Lösung zu finden, wie im Innern eine konstant niedrige Temperatur gehalten werden kann. Er erzählte vom europaweit ersten Neubau in Holzbauweise einer Klinik bei Basel. Die Stabilität von Holz verdeutlichte er an Holzgebäuden in Asien, insbesondere in Japan. Es endet in der Verarbeitung ohne Leim und nur mit Dübeln.

Viele Zuhörenden warteten geduldig bis zum Punkt, als auch sie Fragen stellen konnten. So interessierte sie der Brandschutz, der bei massiven Holzwänden besser ist als bei Stahlbeton. Es interessierten die Kosten, die noch nicht beziffert werden können. Das unter anderem, weil es noch kein Grundstück gibt. Es interessierte die notwendige Grundstücksgröße, die Sandkühler mit mindestens 1000 Quadratmetern angab.

Es kommt auf unsere Haltung an, machte Hartwig Mut, Neues und Unbekanntes zu wagen.

Im Martin-Luther-Haus zeigte Bernhard Sandkühler seine Ideen für generationsübergreifendes Wohnen auf. Foto: Alex



Artikel in der Rhein-Neckar-Zeitung vom 31. Juli 2025 über die öffentliche Projektvorstellung

Bisherige Umfrage-Ergebnisse

Bei der öffentlichen Vorstellung wurden Fragebögen verteilt. 72 ausgefüllt Fragebögen zeigen erste Ausrichtungen auf.

Auswertung von **72** anonymen Fragebögen:

Generationen-Wohnen - was ist wie wichtig??

Wunschgröße:

Bei der ersten Planung hatten die Wohnungen alle 67m². Bei der Auswertung wurde deutlich, dass auch größere und kleinere Wohnungen gefragt sind. Wird umgesetzt!

Ich hätte gerne diese Gemeinschaftsräume	Wichtig	gut	nett	interessant	Störend
Cafeteria, Bistro, Gastronomie	17	26	17	3	1
dito, aber vermietbar an extern	3	26	16	5	4
Ladengeschäft, ggf. Paketdienst	7	20	16	10	2
Praxis (Arzt, Naturheilpraxis, Krankengymnastik, Physio o.ä.)	16	21	16	8	1
Empfang, Postannahme	6	15	21	15	4
Leseraum	4	14	20	19	1
Garten	41	14	8	1	0
Dachterrasse	18	21	18	3	0
eigener Kellerraum	29	22	11	1	0
Garage	11	16	17	14	0
Ladestation für E-Fahrzeuge	12	13	17	12	9
internes Carsharing	11	28	19	3	3
Fahrradraum	32	27	3	3	0
Variabel nutzbare Gemeinschaftsräume	25	23	16	1	0
Raum der Stille, Meditation, Gebet	11	18	20	9	1
Raum für Fitness, Yoga, Gymnastik	15	26	18	4	0
Sauna/Dampfbad/Infrarotkabine	5	18	18	17	3
Raum für interne Feste, Vorträge, Veranstaltungen, Hauskino	25	24	11	2	0
dito, aber vermietbar an extern	2	20	10	10	9
Atelier, Kunst-, Handarbeits-Raum (still)	8	25	20	8	0
Werkstatt, Bastelraum (nicht still)	15	23	16	8	1
Büroflächen („Co-working“)	3	11	17	26	2
Musik(er)-Räume mit Schallschutz	8	14	23	14	4
Günstiger bauen, weniger Gemeinschaftsräume mit-finanzieren	15	16	12	14	0

weitere Anregungen: Küche+Begegnungsstätte, Gästeräume (mehrfach), Sozialstation, Wasch-Trockner-Raum (mehrfach), Waldgarten, Garten für Gemüseanbau, flexible Wände, Tiere erlaubt, Schwimmteich, Spielraum

Ich hätte gerne diese Bauweise

	Wichtig	gut	nett	Uninteressant	Störend
Angenehmes Wohnklima m Sommer	52	10	1	0	0
Energieeffizienz im Winter	54	12	0	0	0
Giftfreie Materialien	42	15	5	1	0
reduzierter Elektrosmog - strahlengeschützte Bereiche bzw. Wohnungen	24	22	12	6	0
organische Formen statt Ecken und Kanten	6	18	27	6	0
etwas höhere Räume	3	19	17	19	5
Barrierefreiheit	34	19	8	4	0
variable Grundrisse	22	24	12	1	0
möglichst wenig Flächenverbrauch, „enges“ Atrium	3	17	14	16	3
auch großzügiges Wohnen möglich - lieber größere Wohnungen, „luftiges“ Atrium	12	14	18	8	1
Weniger Gemeinschaft, mehr Privatsphäre	1	15	16	24	2

weitere Anregungen: Nachhaltigkeit, ansprechende Architektur, Schalldämmung

Meine Gründe für's Generationen-Wohnen

	Wichtig	gut	nett	Uninteressant	Störend
alte Lebenssituation nicht mehr stimmig	22	18	8	7	2
Ist ein alter Traum von mir	18	25	8	7	0
Begeisterung für dies spezielle Projekt	19	26	9	1	0
Begeisterung für die Holz100 Bauweise	28	23	9	0	0
Einsamkeit	14	11	17	13	3
Freunde ziehen auch hin	3	7	15	19	5
keine bessere Wohnung gefunden	1	7	10	23	11
Wollte schon lange giftfrei wohnen	16	22	9	7	1
Anderes Wohnen zu teuer	11	14	14	12	4

weitere Anregungen: Jung und alt gemischt (mehrfach genannt!)

Umfrage zu Miete und Kauf

Stimmabgaben zur Umfrage 

	Ich möchte im ATRIUM eine kleine Wohnung unter 50m² mieten.	Ich möchte im ATRIUM eine normale Wohnung mit etwa 65m² mieten.	Ich möchte im ATRIUM eine größere Wohnung über 70m² mieten.	Ich möchte im ATRIUM MEHRERE Wohnungen von je etwa 65m² mieten.	Ich möchte in das Projekt Kapital in Höhe einer normalen ETW einbringen.	Ich möchte in das Projekt Kapital in Höhe mehrerer ETW investieren.	Ich kann persönlich oder über Dritte Kapital in Millionenhöhe einbringen.
haus1@invalid							
haus2@invalid	(✓)	✓	(✓)		(✓)		
haus3@invalid	(✓)						
haus4@invalid	(✓)						
haus5@invalid		(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	
haus6@invalid	(✓)	✓	(✓)		(✓)	(✓)	
haus7@invalid					✓		
haus8@invalid					✓		
haus9@invalid					✓		
haus10@invalid	(✓)	(✓)	(✓)	(✓)	✓	(✓)	
haus11@invalid		(✓)					
haus12@invalid	(✓)	(✓)					
haus13@invalid		(✓)	(✓)		(✓)		
haus14@invalid	✓	✓					
haus15@invalid		✓					
haus16@invalid	(✓)	(✓)					
haus17@invalid		(✓)	(✓)		(✓)		
haus18@invalid	✓				✓		
haus19@invalid					✓		
haus20@invalid	✓	✓					
haus21@invalid	(✓)	(✓)			(✓)		
haus22@invalid		✓	✓				
haus23@invalid		✓					
haus24@invalid		✓					
haus25@invalid			✓				
haus26@invalid			✓				
haus27@invalid			✓				
haus28@invalid			✓				
haus29@invalid			✓				
haus30@invalid			✓				
haus31@invalid			✓				
haus32@invalid			✓				
haus33@invalid			✓				
haus34@invalid			✓				
haus35@invalid			✓				
haus36@invalid			✓				
haus37@invalid			✓				
haus38@invalid			✓				
haus39@invalid			✓				
haus40@invalid			✓				
haus41@invalid			✓				
haus42@invalid			✓				
haus43@invalid			✓				
haus44@invalid			✓				
haus45@invalid			✓				
haus46@invalid			✓				
haus47@invalid			✓				
haus48@invalid			✓				
haus49@invalid			✓				
haus50@invalid			✓				
haus51@invalid			✓				
haus52@invalid			✓				
haus53@invalid			✓				
haus54@invalid			✓				
haus55@invalid			✓				
haus56@invalid			✓				
haus57@invalid			✓				
haus58@invalid			✓				
haus59@invalid			✓				
haus60@invalid			✓				
haus61@invalid			✓				
haus62@invalid			✓				
haus63@invalid			✓				
haus64@invalid			✓				
haus65@invalid			✓				
haus66@invalid			✓				
haus67@invalid			✓				
haus68@invalid			✓				
haus69@invalid			✓				
haus70@invalid			✓				
haus71@invalid			✓				
haus72@invalid			✓				
haus73@invalid			✓				
haus74@invalid			✓				
haus75@invalid			✓				
haus76@invalid			✓				
haus77@invalid			✓				
haus78@invalid			✓				
haus79@invalid			✓				
haus80@invalid			✓				
haus81@invalid			✓				
haus82@invalid			✓				
haus83@invalid			✓				
haus84@invalid			✓				
haus85@invalid			✓				
haus86@invalid			✓				
haus87@invalid			✓				
haus88@invalid			✓				
haus89@invalid			✓				
haus90@invalid			✓				
haus91@invalid			✓				
haus92@invalid			✓				
haus93@invalid			✓				
haus94@invalid			✓				
haus95@invalid			✓				
haus96@invalid			✓				
haus97@invalid			✓				
haus98@invalid			✓				
haus99@invalid			✓				
haus100@invalid			✓				
haus101@invalid			✓				
haus102@invalid			✓				
haus103@invalid			✓				
haus104@invalid			✓				
haus105@invalid			✓				
haus106@invalid			✓				
haus107@invalid			✓				
haus108@invalid			✓				
haus109@invalid			✓				
haus110@invalid			✓				
haus111@invalid			✓				
haus112@invalid			✓				
haus113@invalid			✓				
haus114@invalid			✓				
haus115@invalid			✓				
haus116@invalid			✓				
haus117@invalid			✓				
haus118@invalid			✓				
haus119@invalid			✓				
haus120@invalid			✓				
haus121@invalid			✓				
haus122@invalid			✓				
haus123@invalid			✓				
haus124@invalid			✓				
haus125@invalid			✓				
haus126@invalid			✓				
haus127@invalid			✓				
haus128@invalid			✓				
haus129@invalid			✓				
haus130@invalid			✓				
haus131@invalid			✓				
haus132@invalid			✓				
haus133@invalid			✓				
haus134@invalid			✓				
haus135@invalid			✓				
haus136@invalid			✓				
haus137@invalid			✓				
haus138@invalid			✓				
haus139@invalid			✓				
haus140@invalid			✓				
haus141@invalid			✓				
haus142@invalid			✓				
haus143@invalid			✓				
haus144@invalid			✓				
haus145@invalid			✓				
haus146@invalid			✓				
haus147@invalid			✓				
haus148@invalid			✓				
haus149@invalid			✓				
haus150@invalid			✓				
haus151@invalid			✓				
haus152@invalid			✓				
haus153@invalid			✓				
haus154@invalid			✓				
haus155@invalid			✓				
haus156@invalid			✓				
haus157@invalid			✓				
haus158@invalid			✓				
haus159@invalid			✓				
haus160@invalid			✓				
haus161@invalid			✓				
haus162@invalid			✓				
haus163@invalid			✓				
haus164@invalid			✓				
haus165@invalid			✓				
haus166@invalid			✓				
haus167@invalid			✓				
haus168@invalid			✓				
haus169@invalid			✓				
haus170@invalid			✓				
haus171@invalid			✓				
haus172@invalid			✓				
haus173@invalid			✓				
haus174@invalid			✓				
haus175@invalid			✓				
haus176@invalid			✓				
haus177@invalid			✓				
haus178@invalid			✓				
haus179@invalid			✓				
haus180@invalid			✓				
haus181@invalid			✓				
haus182@invalid			✓				
haus183@invalid			✓				
haus184@invalid			✓				
haus185@invalid			✓				
haus186@invalid			✓				
haus187@invalid			✓				
haus188@invalid			✓				
haus189@invalid			✓				
haus190@invalid			✓				
haus191@invalid			✓				
haus192@invalid			✓				
haus193@invalid			✓				
haus194@invalid			✓				
haus195@invalid			✓				
haus196@invalid			✓				
haus197@invalid			✓				
haus198@invalid			✓				
haus199@invalid			✓				
haus200@invalid			✓				
haus201@invalid			✓				
haus202@invalid			✓				
haus203@invalid			✓				
haus204@invalid			✓				
haus205@invalid			✓				
haus206@invalid			✓				
haus207@invalid			✓				
haus208@invalid			✓				
haus209@invalid			✓				
haus210@invalid			✓				
haus211@invalid			✓				
haus212@invalid			✓				
haus213@invalid			✓				
haus214@invalid			✓				
haus215@invalid			✓				
haus216@invalid			✓				
haus217@invalid			✓				
haus218@invalid			✓				
haus219@invalid			✓				
haus220@invalid			✓				
haus221@invalid			✓				
haus222@invalid			✓				
haus223@invalid			✓				
haus224@invalid			✓				
haus225@invalid			✓				
haus226@invalid			✓				
haus227@invalid			✓				
haus228@invalid			✓				
haus229@invalid			✓				
haus230@invalid			✓				
haus231@invalid			✓				
haus232@invalid			✓				
haus233@invalid			✓				
haus234@invalid			✓				
haus235@invalid			✓				
haus236@invalid			✓				
haus237@invalid			✓				
haus238@invalid			✓				
haus239@invalid			✓				
haus240@invalid			✓				
haus241@invalid			✓				
haus242@invalid			✓				
haus243@invalid			✓				
haus244@invalid			✓				
haus245@invalid			✓				
haus246@invalid			✓				
haus247@invalid			✓				
haus248@invalid			✓				
haus249@invalid			✓				
haus250@invalid			✓				
haus251@invalid			✓				
haus252@invalid			✓				
haus253@invalid			✓				
haus254@invalid			✓				
haus255@invalid			✓				
haus256@invalid			✓				
haus257@invalid			✓				
haus258@invalid			✓				
haus259@invalid			✓				
haus260@invalid			✓				
haus261@invalid			✓				
haus262@invalid			✓				
haus263@invalid			✓				
haus264@invalid			✓				

Kommentare der Teilnehmenden

✖	2025-08-02 17:58	Haus1 Name	will nur testweise hier kommentieren
✖	2025-08-02 19:41	haus1@invalid	Bitte hinter dem eigenen Namen EIN GRÜNES Häkchen anklicken unter der gewünschten Antwort. Orange oder rot machen hier nicht viel Sinn.
✖	2025-08-02 20:26	Chirlu	In wie weit wäre auch ein Genossenschaftsmodell interessant, indem man Genossenschaftanteile erwirbt und damit auf Dauer eine besonders günstige Miete zahlt. Aber es sehr unterschiedliche Modelle von anderen Gemeinschaftshäusern.
✖	2025-08-02 23:49	Kolibri@invalid	Ich möchte im ATRIUM eine kleine Wohnung unter 50m ² mieten. Modell Syndikat vielleicht?
✖	2025-08-02 23:48	haus7@invalid	Ich möchte im ATRIUM eine kleine Wohnung unter 50m ² mieten.
✖	2025-08-02 23:49	haus7@invalid	Der Name ist ungültig.?????
✖	2025-08-03 08:28	Insel@invalid	Ich möchte gerne kaufen, ca 65 qm.
✖	2025-08-03 12:50	Sabinja	Das Genossenschaftsmodell, mit dadurch gewährleisteten niedrigen Mieten gefällt mir sehr gut und finde ich am sinnvollsten. Das Objekt sollte nicht für den Immobilienmarkt zur Verfügung stehen und damit die Mietpreise immer höher zu katapultieren.
✖	2025-08-03 13:19	haus10@invalid	Kann aus gegebenen Gründen nur kaufen, aber nicht in Vorleistung gehen. Evtl. 2 Wohnungen.
✖	2025-08-03 18:53	haus11@invalid	möchte eine kleine Wohnung mieten - mit der Abstimmung klappt es leider nicht
✖	2025-08-03 20:29	Mani	-
✖	2025-08-03 20:29	Mani	...
✖	2025-08-04 19:58	haus12@invalid	Habe Interesse an einer 80m ² Wohnung (2Pers.). Da hier nur nach Mieten oder Investieren gefragt ist, muss ich erwähnen, dass ich nur an einem Genossenschaftsmodell oder Mietshäusersyndikat interessiert bin.
✖	2025-08-04 20:54	Suerte@invalid	Eine von den 3 Varianten abhängig von finanziellen Bedingungen
✖	2025-08-04 21:47	Bella@invalid	Möchte gerne mieten in Abhängigkeit 1. wo kann das Projekt realisiert werden und 2. wie hoch wird der Mietpreis sein
✖	2025-08-07 12:17	Sabrina	"Sabrina" ist ungültig
✖	2025-08-07 18:41	Haus95	Genossenschaftsanteile erwerben, ist für mich sehr interessant.
✖	2025-08-18 11:18	Haus1	Genossenschaftsanteil finde ich gut. Kauf oder Miete. Das hängt vom Preis ab

Kompetenzen der Interessierten

Beim Treffen am 21.9.2025 gaben die 30 Teilnehmer „Kompetenzen“ an, die sie einbringen können:

- Kommunikative Kompetenz
- eigene Gemeinschaftserfahrung einbringen
- Organisieren (vielfach genannt!)
- Raumgestaltung
- Beratende Kompetenz
- Mediation
- juristische Kompetenz
- pädagogische Kompetenz
- handwerkliche Tätigkeit
- Yoga
- Musik
- Nähen
- QiGong
- Fahrradreparatur
- gärtnerische Kompetenz
- Tiere sitzen
- Blumen gießen in Urlaubszeiten
- Sportliche Aktivitäten anbieten
- Maschinen zur Verfügung stellen
- „Settings“ gestalten
- Backen und Kochen

Gemeinschaft - nächste Schritte

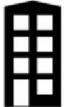
- Aus lose Interessierten entsteht eine Gemeinschaft.
Das braucht ZEIT!
- Einzelne Interessierte tun sich zu Arbeitsgruppen zusammen, z.B.:
 - Andere Projekte besuchen und befragen
 - Finanzierungen erkunden
 - Rechtsformen ausarbeiten
 - Veranstaltungen planen
 - Grundstücks-Info suchen
- Die Gemeinschaft gibt sich eine lose Form
- Die Gemeinschaft wählt sich eine Rechtsform:
 - ⇒ Verein
 - ⇒ Genossenschaft
 - ⇒ GbR - Gesellschaft bürgerlichen Rechts
 - ⇒ GmbH
 - ⇒ Stiftung
- Die Gemeinschaft wird damit juristisch „rechtsfähig“ und kann Geschäfte tätigen, Gelder und Besitz verwalten.

Finanzierung - Optionen

- 1 Alleinfinanzierung
durch eine Baufirma, einen Mäzen, Investor
- 2 Eigen-Finanzierung
Bewohner-Gruppe bringt eigene Finanzmittel für „gesamthänderisches“ Eigentum auf.
- 3 Gemischt-Finanzierung
Bewohner-Gruppe verbindet Eigenmittel, Darlehen, Direktdarlehen, Fördermittel u.ä., beantragt ggf. Beteiligung durch das „Mietshäuser-Syndikat“, Trias-Stiftung o.ä.

Info zum Mietshäuser-Syndikat

<https://www.syndikat.org/>



Mietshäuser Syndikat

Die Häuser denen, die drin wohnen

**Selbstorganisiert wohnen –
solidarisch wirtschaften!**

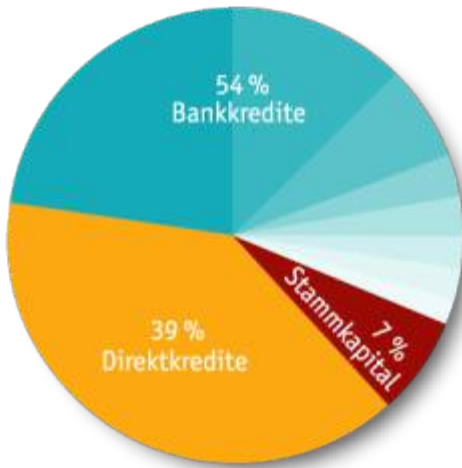
Das Mietshäuser Syndikat

- berät selbstorganisierte Hausprojekte, die sich für das Syndikatsmodell interessieren,
- beteiligt sich an Projekten, damit diese dem Immobilienmarkt entzogen werden,
- hilft mit Know-how bei der Projektfinanzierung,
- initiiert neue Projekte.

Finanzierung - Die leidige Geldfrage

Häuser und Grundstücke sind – besonders in Ballungsgebieten – sehr teuer. Ein Mietshausprojekt braucht zu Beginn also sehr viel Geld – im Allgemeinen deutlich mehr, als diejenigen, die das Projekt planen und umsetzen wollen, selbst in der Tasche haben. „Geld, das gibt es bei allen guten Banken und Sparkassen“ – warum sich nicht leihen, was man selbst nicht hat? Immobilienfinanzierung ist bei den meisten Banken gern gesehen, da einerseits eine Grundbuchabsicherung des Bankkredits im schlimmsten Fall einen Zugriff auf die Immobilie erlaubt und Mieteinnahmen andererseits eine recht stabile Einnahmequelle darstellen; das Risiko für die Banken bleibt also recht überschaubar.

Die Gesamthöhe des im Syndikat gebundenen Geldes beläuft sich mittlerweile auf 260 Millionen Euro.
Stand 03/2025



Die Eigenkapitalfalle

Doch zum einen sind Bankkredite teuer – auch die aktuelle Niedrigzinsphase wird wieder zu Ende gehen. Zu teuer jedenfalls für die sozialen Ziele, die solche Projekte vor Augen haben: bezahlbare Mieten für Menschen, die darauf angewiesen sind. Zum anderen macht die Bank ihr Geld nur locker, wenn die zukünftigen Hausbesitzer*innen einen großen Batzen Eigenkapital nachweisen können, meist etwa ein Drittel der gesamten Kauf- und Investitionskosten. Genau das können aber Menschen nicht leisten, die auf sozialverträgliche Mieten angewiesen sind und auch das mit 25.000 Euro eher bescheidene Stammkapital der Haus-GmbHs ist hier nur der sprichwörtliche Tropfen auf den heißen Stein.

Quelle: <https://www.syndikat.org/finanzierung/>

Lese- und Lernstoff

Bestehende Gemeinschaften in dieser Gegend, von denen wir lernen können:

Anundo Park, <https://anundo.de/>
 Collegium Academicum, <https://collegiumacademicum.de/>
 Evergreen, <https://ppm-ma.com/projekte/evergreen/>
 Feldwinkel, <https://feldwinkel.org/>
 Gemeinwohlgelück e.V., <https://gemeinwohnglueck.wordpress.com/>
 Habito, <https://www.habito-heidelberg.de/>
 Hagebutze, <https://hagebutze.de/>
 Horizonte HD, <https://www.horizonte-heidelberg.de/>
 Konvisionär, <https://www.konvisionaer.de/>
 Oase e.V., siehe Prisma
 Parasol, <https://parasol-heidelberg.de/>
 Prisma, <https://www.pro-wohngenossenschaft.de/project/wohnprojekt-prisma-heidelberg/>
 Raumkante, <https://www.raumkante.info/>
 Smile, St.Leon-Rot, <https://smile-slr.de/>
 Umbau Turley, <https://umbau-turley.de/>
 Wohnhof Atrium, Wiesloch: <https://www.i3-community.de/projekte/wiesloch/>
 WoGe, <https://www.woge-marktwain-hd.de/>
 Alte Papierfabrik, Pfalz: <https://alte-papierfabrik.de/>

Wunderschön gestaltetes Projekt weiter weg: Generationenhaus Langnau, Schweiz,
<https://generationenhaus-langnau.ch/>

Artikel über andere Projekte, aus denen wir lernen können

Ein Kompass für Gemeinschaften - sehr grundlegend <https://www.gemeinschaftskompass.de/>

Machtpositionen in Gemeinschaften <https://ethik-heute.org/tabuthema-macht/>

Beratung für Gemeinschaften <https://gemeinschaften.de/beratung/>

Konkretes Beispiel: "Der Gemeinschaftskompass für Waldgarten-Initiativen" - Vortrag,
<https://www.youtube.com/watch?v=LO2nM4QggqQ>

Wieso überhaupt Gemeinschaft? <https://www.krzbb.de/inhalt.wohnprojekt-in-holzgerlingen-zusammen-ist-man-weniger-allein.0c89b122-6626-4785-b0df-185ef9a0fbec.html>

Trias-Stiftung <https://www.stiftung-trias.de/angebote-fuer-wohnprojekte/>
Mietshäuser-Syndikat [Syndikat.org](https://www.syndikat.org)

*Ich wünsche viel Freude, vor-Freude und fruchtbare Gedanken beim Lesen, Entdecken,
Überlegen, Besprechen und Planen.*

*Herzlich,
Bernhard*

Immanuel Kant Straße 4, 69221 Dossenheim

Tel. 0160 827 4221

mail@bernhard-sandkuehler.de

www.Bernhard-Sandkuehler.de

www.bernhard-sandkuehler.de/Gemeinschaftswohnen.html

Weitere vorbereitende Überlegungen zum ATRIUM Generationen-Wohnprojekt

(Dies sind Notizen, die noch weiter ausgearbeitet werden)

Beim ersten Interessierten-Treffen hatte ich versprochen, einige Gedanken aufzuschreiben, die an diesem Abend diskutiert wurden.

Klar wurde sehr bald, dass ein Gemeinschaftsprojekt auch bedeutet, dass jeder Einzelne viel zu lernen hat und noch mehr profitieren kann. Alleine die innere Vorbereitung auf ein gemeinschaftliches Zusammenleben ist schon ein Lernprozess. Und es gibt VIELE Menschen mit Erfahrung, von denen man lernen kann. Weiter oben gibt es Fundstellen und Internet-Adressen!

Entscheidungen finden in Gemeinschaften

1. Abstimmen

„normale“ Abstimmungen gehen oft schnell. ABER da gibt es oft störende Gefühle, wenn man „verloren“ hat.

2. Konsensieren

Konzept aus Österreich, bei dem recht leicht ein echter Konsens entsteht. Ich habe das mehrfach ausprobiert und kenne kein besseres Verfahren für gute Einigung!

Das kostenlose E-Book empfehle ich JEDEM von uns:

<https://sk-prinzip.eu/produkt/wie-wir-klueger-entscheiden/>

Mögliche Regeln für eine Gemeinschaft

Regeln brauchen Zustimmung. Erste Vorschläge

- ⇒ Es gibt noch keine festen Regeln, solange es keinen Konsens zu einer vorgeschlagenen Regel gibt.
- ⇒ Eine Abstimmung (besser: Konsensierung) kann protokolliert werden und gilt, bis anders abgestimmt oder konsensiert wird.
- ⇒ In einer sich bildenden Gemeinschaft gibt es keinen „Boss“, niemand hat jemand anderem etwas vorzuschreiben.
- ⇒ Andere Menschen, Gedanken, Ansichten werden nicht als Bedrohung, sondern als Bereicherung behandelt.
- ⇒ Wenn jemand sich für eine Aufgabe anbietet und die anderen zustimmen, dann hat dieser Mensch auch freie Hand, WIE er die Aufgabe erfüllt. Wer etwas besser machen möchte, kann sich ebenfalls für diese Aufgabe anbieten.
- ⇒ „Man sollte ...“ gilt nicht als brauchbarer Vorschlag. „Ich werde ...“ dagegen beinhaltet die Frage, ob diese Initiative auf Zustimmung stößt.

Wir können von bestehenden Projekten lernen, die ihre Erfahrungen *gerne* weitergeben. (Link-Liste weiter oben)

Wie haben andere Gemeinschaften sich zusammengefunden?

Was für Gemeinschaftsregeln haben sich bewährt?

Wie treffen sie Entscheidungen?

Wie haben sie ihr Projekt finanziert?

usw...

Wer mag, kann allein oder mit anderen gemeinsam solche Projekte besuchen!

Eine Frage der Zusammensetzung: Bisher sind wir überwiegend Ältere. Wie können wir *jüngere* Interessenten für das Projekt finden und ansprechen?

Bin ich bereit für eine „engere“ Nachbarschaft und eine Gemeinschaft, die gemeinsam (als Verein oder Genossenschaft) ein Haus besitzt und gemeinschaftlich alle wichtigen Entscheidungen trifft?

Wie viel Einsatz ist am Anfang gefragt?

- Interessiert aus der Ferne
 - Interessiert mit der Absicht, ggf. selbst im ATRIUM zu leben
 - Abwartend interessiert: „*Wenn das was wird, könnte ich dort vielleicht auch leben*“
 - Aktiv interessiert, wenn man das Projekt mit gestalten möchte
 - Aktiv interessiert mit der Absicht, Zeit und ggf. Geld aufzuwenden, um das Projekt zum Gelingen zu führen
-

Hier ist noch VIEL Raum für Anregungen Notizen - dieses Info-Dokument wird ständig weiter bearbeitet.