

# gemeinsam27



Eine Initiative für bezahlbaren Wohnraum,  
gemeinschaftliches Bauen und Wohnen  
und Wohnen mit sozialem Mehrwert in der Stadt

gemeinsam wohnen gestalten

# wer wir sind

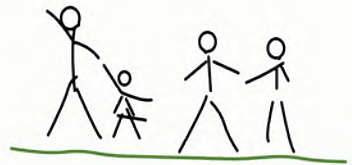
*gemeinsam27* sind Stuttgarter\*innen in unterschiedlichen Lebensphasen mit und ohne Kinder. Wir wollen partizipativ und selbstbestimmt hier in Stuttgart Wohnraum für uns schaffen. Dabei streben wir an, bestehende Nutzungen zu integrieren. Mit neuen Nutzungen möchten wir ein sinnvolles Angebot für die Nachbarschaft machen.

## sozial stabil

unterschiedliche Lebenssituationen und Bedarfe in Bezug auf Wohnraum und sozialem Miteinander, die sich naturgemäß im Lauf der Zeit verändern, sind ein wichtiger Motor für gemeinschaftliche Synergien. Was die einen heute brauchen, benötigen die anderen später, was die einen heute geben können, nehmen die anderen gerne an, heute geben sie, morgen nehmen sie und umgekehrt.

## neue Mitglieder

wer unsere Ziele mitträgt und Lust hat auf den Prozess des gemeinsamen Bauens und Wohnens, ungeachtet von Herkunft, wirtschaftlichen Möglichkeiten oder Einschränkungen, ist willkommen.



## Gruppenbildung

ob gemeinschaftliches Wohnen funktioniert, hängt von vielen Faktoren ab. Die 'Chemie' muss stimmen, die Bedürfnisse müssen sich decken bzw. ergänzen.

Wir schaffen sehr unterschiedliche Orte des Wohnens, an unterschiedlichen Standorten mit unterschiedlichen Qualitäten.

Aus dieser Unterschiedlichkeit bilden sich verschiedene Gruppen, die sich zu einem Projekt formieren und es gemeinsam entwickeln.

## professionell begleitet

*gemeinsam27* wird professionell gesteuert und moderiert um den Gruppenprozess, die Planung und das Bauen effizient und zielorientiert zu gestalten.

Die Gruppe entscheidet grundsätzlich gemeinsam über die Beauftragung von Projektsteuerung, Architekt\*innen und Fachplaner\*innen.



## die Genossenschaft

*gemeinsam27*

ist seit Oktober 2023 eingetragene Genossenschaft.

# was wir suchen

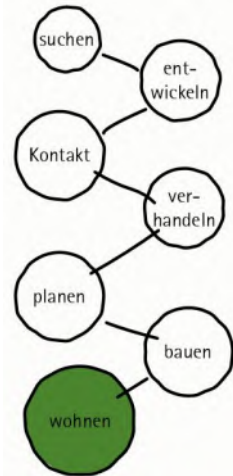
im urbanen Raum fallen viele untergenutzte Orte auf, die die kostbaren Flächen in der Stadt nicht effizient ausnutzen.

Dabei handelt es sich um Baulücken, Baustümpfe, um untergenutzte oder sanierungsbedürftige Mehrfamilienhäuser und Gewerbeimmobilien, sowie um Genossenschaftssiedlungen, die vor vielen Jahrzehnten unter anderen Rahmenbedingungen gebaut wurden und verdichtet, also aufgestockt oder ergänzt werden könnten.

## so gehen wir vor

wir spüren diese Orte auf und sprechen Eigentümer\*innen aktiv an. Wollen diese sich an einem Projekt beteiligen, können sie ihr Grundstück in das Projekt als Wert einbringen und dafür entsprechenden Anteil am Wohnraum erhalten.

Alternativ kauft *gemeinsam27* das Grundstück oder übernimmt es in Erbpacht.



## warum Nachverdichten

die Ressource Boden ist in der Stadt rar. Gleichzeitig sollte vermieden werden, neue Flächen im Umland zu erschließen und damit neue Flächenversiegelung zu schaffen, solange innerstädtisches Verdichtungspotential besteht.

### Baustümpfe



### Baulücken



### Mehrfamilienhäuser

bestehende Mieter\*innen integrieren wir gerne in unsere Projekte, sie können Teil der Genossenschaft werden.



### Gewerbebauten



### Genossenschaftssiedlungen



# wie wir wohnen wollen

wir entwickeln gemeinschaftliche Wohnprojekte mit dem Ziel, durch das Miteinander Synergien im Bauen und Wohnen zu erzielen.

Der Flächenbedarf verändert sich mit den Lebensphasen enorm. Die geringe Flexibilität des Wohnungsmarkts führt dazu, dass viele Menschen deutlich zu viel oder zu wenig Wohnraum haben.

## synergetisch

gemeinschaftliches Wohnen schafft soziale Synergien im alltäglichen Leben. So hat ein alleinstehendes Rentnerpaar die Zeit, die Familien mit Kindern oftmals fehlt, Kinderbetreuung, Einkaufsgemeinschaften, gegenseitige Unterstützungsleistungen erleichtern den Alltag.

Bedürfnisse und Möglichkeiten verändern sich im Laufe eines Lebens. Gemeinschaftliches Wohnen schafft langfristige Sicherheit im Wohnumfeld.

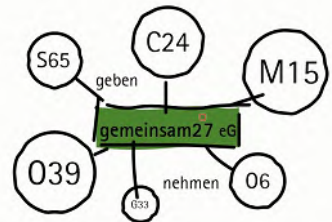
## geteilte Ressourcen

Gemeinschaftsräume machen es möglich, Flächen zu reduzieren, die nur zeitweise individuell genutzt werden. Das können Räume für Gemeinschaft und Gäste sein, eine Werkstatt, ein barrierefreies Bad oder ein Wellnessbereich, ein Gästezimmer, ein Arbeitsbereich, eine Waschküche oder ein Garten. Den Bedarf an gemeinschaftlichen Räumen legt die Gruppe selbst fest.

Wir wollen Sharingmodelle für Mobilität, also z.B. PKW und Lastenräder schaffen, die den Stellplatzbedarf und damit Flächen und Kosten reduzieren. Auch Alltagsgegenstände wie Werkzeuge, Maschinen oder auch Literatur sollen geteilt werden.

## anpassungsfähig

wir schaffen unterschiedliche Wohnformen, die verschiedenen Bedürfnissen und Lebensphasen Rechnung tragen und ermöglichen so den Wohnungsaustausch innerhalb des Projekts oder des Quartiers.



## selbstbestimmt

das Wohnungsangebot innerhalb eines Projekts legt die Gruppe selbst fest, ist aber auch von der Projektgröße und den Möglichkeiten des Ortes abhängig.

## Wohnformen

Unterschiedliche Wohnformen wie Familienwohnen, barrierefreies und inklusives Wohnen, temporäres Wohnen sind möglich. Clusterwohnungen reduzieren die Individualfläche auf das Nötigste wie Schlaf-/Rückzugsraum, Kochnische, Duschbad, zugunsten von großen Gemeinschaftsflächen wie großem Koch-/Essbereich, barrierefreiem Bad, etc.

# wie wir bauen wollen

die einzelnen Projekte können unterschiedliche Schwerpunkte haben. Nicht jedes Projekt kann aufgrund der vorgegebenen Projektgröße alle gemeinschaftlichen Synergien für sich alleine erzielen.

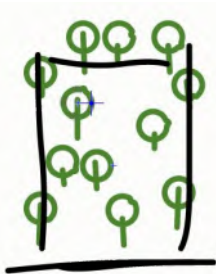


## Nachhaltigkeit

Ressourcenbewusstsein, Suffizienz im Planungs- und Bauprozess sind für uns zentral. Für eine bestmögliche CO<sub>2</sub>-Bilanz und um preisbewusst zu bauen, wollen wir recycelte Baumaterialien bei Umnutzungen auch 'on-site' verwenden. Wir sind sehr interessiert daran, innovative nachhaltige Bauformen und Baustoffe zu verwenden und graue Energie in Herstellung und Betrieb zu reduzieren.

## intensive Gebäudebegrünung

durch die Integration intensiver Gebäudebegrünung lässt sich das Mikroklima verbessern. Abhängig davon, welche Möglichkeiten das Projekt bietet, versuchen wir die Begrünung auch in Form von urban gardening, urban farming oder vertikal farming umzusetzen. Eine nachhaltige Form der Wasserversorgung ist dabei entscheidend.



## genügsam

Suffizienz gilt als Nachhaltigkeitskriterium und könnte auch mit Genügsamkeit übersetzt werden. Ressourcenbewusstes Bauen und Wohnen erfordert die genaue Ermittlung des Bedarfs, sich nicht zu fragen was möglich ist, sondern was nötig ist. Diese Haltung prägt den Entwicklungs- und Bauprozess. Ziel ist es, die Individualflächen auf 30-35m<sup>2</sup> pro Person einschl. Gemeinschaftsflächen zu reduzieren, sowie die üblichen baulichen und technischen Standards im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten zu hinterfragen und als Gruppe selbst zu definieren.

## internationale Bauausstellung 2027

### Stadtregion Stuttgart, IBA'27 - Ziele

mutig, modellhaft, zukunftsweisend, stärkt Baukultur, strahlt international, fördert Zusammenarbeit, nachhaltig, neue Technologien und Prozesse, reduziert Energieverbrauch und optimiert Stoffkreisläufe - Klimaziele, resilient - wandlungsfähig, Mischung von Arbeit, Produktion, Wohnen, fördert Vielfalt und Inklusion, typologisch innovativ, experimentell, neue Formen der Mobilität, Partizipation und Teilen, wegweisend, realisierbar.

# was wir anders machen

unsere Projekte sind nicht renditeorientiert, sie haben ausschließlich die Wohn- und Lebensqualität der Mitbewohner\*innen im Blick. Ziel ist es, den geschaffenen Wohnraum von der Spekulation frei zu halten, damit Wertsteigerung nicht zur Verteuerung von Wohnen führt, also langfristig sicheren Wohnraum zu schaffen.

## partizipativ

alle Entscheidungen im Projekt werden von den Bewohner\*innen selbst getroffen. Von der individuellen Bedarfsplanung über Baustandards, bis hin zum konkreten Gemeinschaftskonzept ist Mitbestimmung eine wichtige Grundlage des Prozesses.

Durch die Teilhabe entsteht eine hohe Identifikation der Bewohner\*innen mit ihrem Wohnort und sorgt für soziale Stabilität in Nachbarschaft und Quartier.



## anders Nachverdichten

als Alternative zu den bekannten Nachverdichtungsprojekten in Stuttgart, haben wir das Ziel, etwas zurückzugeben. Das kann die Verbesserung des Mikroklimas durch intensive Begrünung sein, ein energetisches Projekt oder soziale Angebote wie Nachbarschaftstreffs, Teilhabe an Gemeinschaftsräumen oder Gästezimmern, Sharingangebote, Nachbarschaftshilfeprojekte und vieles mehr.

## genossenschaftlich organisiert

die Genossenschaft ist Eigentümerin des Wohnraums, sie ist demokratisch organisiert, nach dem Motto: jedes Mitglied eine Stimme, unabhängig davon, wieviel Kapital es einbringt.

Der Zusammenschluss vieler kleiner Wohnprojekte schafft soziale und wirtschaftliche Synergien wie Querfinanzierung, Wohnungstausch im zeitlichen Wandel der Bedarfe, Sharingmodelle für Wohnen, Mobilität, soziale und gemeinschaftliche Angebote.

## Finanzierung

die Genossenschaft bildet ihr Eigenkapital aus den Genossenschaftsanteilen der Mitglieder, die mit einem Wohnrecht verbunden sind. Über die Miete werden Fremdkredite bedient. Zudem können Genossen Direktkredite an die Genossenschaft vergeben.

Genossenschaftsanteile sind über Banken finanzierbar und förderfähig. Genossenschaften bieten vielfältige Möglichkeiten der Beteiligung von Institutionen, Kommunen oder Banken, die selbst Teil der Genossenschaft sein können.

# vernetzung

*gemeinsam27* sucht die Vernetzung mit Gleichgesinnten, sieht das Nebeneinander nicht als Konkurrenz, sondern als Quelle des Austauschs und der Bündelung von Ressourcen zur Erreichung gemeinsamer Ziele.

## Netzwerk für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen in Stuttgart

*gemeinsam27* ist Teil des 'Netzwerks für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen' in Stuttgart.

gemeinschaftliches Bauen und Wohnen wird auch in Stuttgart immer beliebter. Um die Erfahrung mit Bau- und Entwicklungsprozessen zu teilen und aus den vielen realisierten Projekten zu lernen, fördert das Netzwerk die Zusammenarbeit und Vernetzung aller Beteiligten: wohnungssuchende Lai\*innen und Professionelle wie Energie- und Rechtsberater\*innen, Projektsteuernde, Finanzierende und Architekt\*innen.

### vergleichbare realisierte und geplante Projekte in Stuttgart

Bern+Stein [www.baugemeinschaftbernstein.de](http://www.baugemeinschaftbernstein.de)

Der Kesselhof [www.der.kesselhof.de](http://www.der.kesselhof.de)

Neuer Norden [www.neuer-norden.de](http://www.neuer-norden.de)

Schöttle-Areal [www.schoettleareal.de](http://www.schoettleareal.de)

Wohnen am Wiener Platz [www.bgneuesheim.de](http://www.bgneuesheim.de)

...

### Projekte in anderen Städten

mehr als wohnen, Zürich [www.mehralsohnen.ch](http://www.mehralsohnen.ch)

Kalkbreite, Zürich [www.kalkbreite.net](http://www.kalkbreite.net)

Zollhaus Zürich [www.kalkbreite.net/zollhaus](http://www.kalkbreite.net/zollhaus)

Wagnis, München [www.wagnis.org](http://www.wagnis.org)

San Riemo, München [www.kooperative-grossstadt.de/san-riemo/](http://www.kooperative-grossstadt.de/san-riemo/)

Schanze, Hamburg [www.schanze-eg.de](http://www.schanze-eg.de)

Gröninger Hof, Hamburg [www.groeninger-hof.de](http://www.groeninger-hof.de)

...

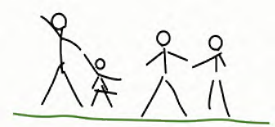
### IBA'27

*gemeinsam27* hat sich aus der IBA'27-Arbeitsgruppe 'Dichte und Qualität' entwickelt.

Die IBA'27 ist ein wichtiger Kooperationspartner, die Ziele der IBA sind für uns Anspruch und Richtlinie (siehe 'wie wir bauen wollen')

## wer wir sind

wir sind eine Gruppe privater Wohnungssuchender in unterschiedlichen Lebenssituationen, Familien, Paare, Alleinstehende, die selbstbestimmt Wohnraum für sich schaffen wollen.



## wie wir wohnen wollen

wir wollen in Gemeinschaft wohnen, Wohnraum, Ressourcen, Mobilität teilen. Soziale Mischung ist uns wichtig. Wir wollen unterschiedliche Wohnformen wie Clusterwohnen, Familienwohnen, Großhaushalte, barrierefreies und inklusives Wohnen kombinieren. Wir schaffen unterschiedlichste Gemeinschaftsbereiche, die soziale und wirtschaftliche Synergien erzeugen.



## was wir suchen

wir spüren urbane Orte auf, Baulücken, Baustümpfe, mindergenutzte Mehrfamilienhäuser an denen innerstädtische Nachverdichtung möglich ist und entwickeln dort gemeinschaftliche Wohnprojekte.

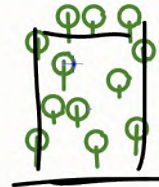


## wie wir bauen wollen

Nachhaltigkeit, Suffizienz, Ressourcenbewusstsein und zirkuläres Bauen, sind wichtige Leitbilder. Wir integrieren intensive Gebäudebegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und suchen nach quartiersbezogenen Energiekonzepten.

## was wir anders machen

wir bauen nicht renditeorientiert, sondern haben ausschließlich die Wohn- und Lebensqualität der Mitbewohner\*innen im Blick, versuchen Qualitäten, die das Wohnen ausmachen, auch für die bestehende Umgebung zur erhöhen, wollen Eigentümer\*innen und Mieter\*innen in unsere Projekte einbeziehen.



# kontakt

## gemeinsam27

*entwickelt, plant und organisiert  
gemeinschaftliche Wohnprojekte  
als Genossenschaft*

## gemeinsam27

*sucht laufend neue Mitglieder*

**kontakt@gemeinsam27.de**

## gemeinsam27 eG

Vorstand  
Anja Dorsch  
Jens Krimmel  
Stephan Wimmer

