



# Wir haben eine Vision ... und einen Ort dazu!

Wir sind der Anfang einer Gruppe, die gemeinsam ein solidarisches und nachhaltiges Wohnprojekt realisieren will – mitten in der Stadt und trotzdem naturnah. Uns verbindet der Wunsch nach gemeinschaftlichem Leben, sozialem Zusammenhalt, und aktiv mitgestalteter Zukunft.

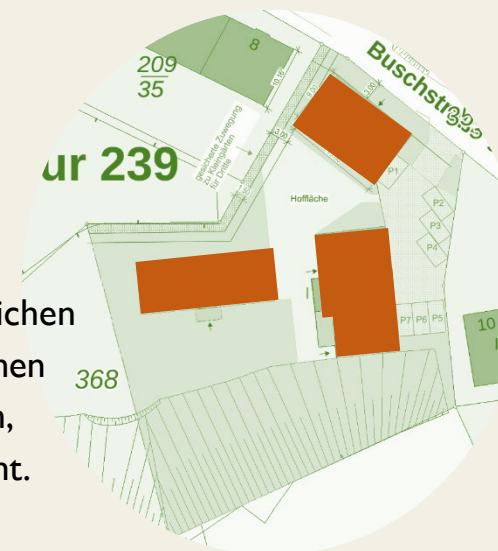
## Grundstück – Bauen im Bestand

Das Wohnprojekt soll auf dem städtischen (Teil)-Grundstück Buschstraße 10 im Quartier Hesselberg (Wuppertal Barmen) entstehen.

Auf dem Grundstück befinden sich ein 2-geschossiges Bestandsgebäude (Grundfläche 135 m<sup>2</sup>) mit einem eingeschossigen Anbau (Grundfläche 74 m<sup>2</sup>) sowie eine 1-geschossige Halle (Grundfläche 170 m<sup>2</sup>).

Wir planen die beiden Bestandsgebäude möglichst zu erhalten und umzunutzen, ergänzend kann in einem weiteren Schritt ein Neubau mit 280 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstehen.

Wir möchten Wohnraum für ca. 25 Personen aus unterschiedlichen Generationen und Lebenssituationen sowie Gemeinschaftsflächen schaffen. Angestrebt wird eine modularisierte, flexible Bauform, die eine spätere Anpassung der Wohnungsgrundrisse ermöglicht.



## Planungsphase - Projektentwicklung

Unser Wohnprojekt in Gründung hat mit der Stadt zu Januar 2026 einen Anhandgabevertrag abgeschlossen.

Im Anhandgabezeitraum (mind. 12 Monate) erhalten wir Zeit und Planungssicherheit, um die Umsetzbarkeit des Vorhabens zu prüfen, die Planung zu konkretisieren, Gruppenbildung und Finanzierung, Genossenschaftsgründung zu klären und ggfs. erforderliche Sicherungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden in eigener Verantwortung vorzunehmen. Dafür haben wir die Buschwerk eGbR gegründet.

Unsere Erfahrungen bei der Projektentwicklung sollen in Zukunft auch anderen Interessierten helfen, den Weg zu neuen Wohnformen zu finden und werden entsprechend mit Unterstützung durch SInBa dokumentiert.

# Gruppe

Wir sind eine wachsende Projektgruppe, Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebenssituationen, und möchten gemeinsam ein solidarisches und nachhaltiges Wohnprojekt realisieren.

Uns verbindet das Interesse an nachhaltigem Leben und daran, die Stadt in der wir leben aktiv mitzugestalten.

Wir haben Mut im Bereich Wohnen Neues zu wagen und zu experimentieren.

## Gemeinsam gestalten und entscheiden

- Entscheidungen treffen wir gemeinschaftlich, gerne im Konsent-Verfahren.
- Wir treffen uns als Planungsgruppe aktuell wöchentlich im Plenum.
- Die anstehenden Aufgaben/Themen werden dazu vorbereitet und im Plenum diskutiert.
- Interessierte können nach Absprache an unseren Workshops, die mindestens 4-6 mal im Jahr stattfinden, teilnehmen.

Wir haben mehrere Anläufe zur Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Wuppertal unternommen und dabei Kenntnisse zu Rechtsformen und Finanzierung, Gruppenbildung, Entscheidungsfindung, Moderation, Öffentlichkeitsarbeit, ökologischem und nachhaltigem Bauen und Erfahrung in gemeinwohlorientierten Projekten erworben.



Wir sind in der Planungsphase und suchen Menschen, die mitdenken, mitplanen, mitfinanzieren und mit realisieren wollen.

Interessent\*innen sind willkommen.

Wir haben ein Kennenlern-Verfahren entwickelt, mit einem Steckbrief, einem Kennenlerngespräch, Teilnahme an Workshops, Plenum und Arbeitsgruppen...  
Erstkontakt per mail: [kontakt@buschwerk.net](mailto:kontakt@buschwerk.net)

Gegenseitige Unterstützung und einvernehmliche Entscheidungen sollen Grundlage unseres Zusammenlebens sein!

## Wohnformen

Wir möchten gemeinschaftliche Wohnformen auf reduzierter individueller Wohnfläche unter Einbeziehung von Gemeinschaftsräumen und -flächen realisieren.

Dabei sehen wir, je nach gemeinsam entwickeltem Wohnkonzept (abgeschlossene Wohneinheiten, Clusterwohnungen), ca. 10-12 Wohneinheiten vor. Die Aufteilung in selbständige und unselbständige Wohneinheiten wird im Planungs- und Entwicklungsprozess festgelegt.

Wir möchten weniger Wohnfläche für uns allein – und dafür mehr Raum für Begegnung, Gemeinschaft und gegenseitige Unterstützung. Unser Wohnprojekt denkt Alltag anders: mit Gemeinschaftsflächen wie großer Küche, Werkstätten, Gärten und Platz für Miteinander und auch für Rückzug.

## Nachhaltigkeit

Wir streben eine nachhaltige Lebensweise an, die durch ressourcenschonendes Bauen, gemeinsam genutzte Räume und Konsumgüter zukunftsfähiges Wohnen erprobt.

Das erreichen wir, indem wir den vorgefundenen Gebäude-Bestand nutzen und den vorhandenen Raum weiterentwickeln, die Erzeugung und Nutzung erneuerbarer Energien einplanen und nach den Prinzipien der Kreislaufwirtschaft bauen.

Ein klimafreundliches Mobilitätskonzept mit Fahrradabstellanlagen, Carsharing und Ladestation vervollständigen das Zielbild.

Wir sind integriert in einem Netzwerk aus unterstützenden Personen und Institutionen u.a. in den Bereichen Architektur, Energieberatung, Planung, Finanzierung, Genossenschaftsgründung, Projektmoderation und Forschung.

## Wirkung in die Nachbarschaft

Begegnungen und eine gemeinsam gelebte Kultur spielen eine große Rolle für uns. Gemeinsam möchten wir Verantwortung für den Raum, unser Miteinander und unser Wohnumfeld übernehmen. Dem Trend zu Vereinzelung und Vereinsamung wird damit entgegengewirkt. Gegenseitige Unterstützung und einvernehmliche Entscheidungen sollen Grundlage unseres Zusammenlebens sein.

Wir gestalten Räume mit und für die Nachbarschaft, wie z.B. einen Raum für Gruppentreffen, Yoga oder Musik, einen Coworking-Space oder eine Carsharing-Station.

In den grünen Freiflächen in städtischem Eigentum neben dem Grundstück sehen wir das Potential für einen Gemeinschaftsgarten, in dem Anwohner\*innen und Gruppen aus dem Viertel Obst und Gemüse anbauen können. Wir sind interessiert und bereit, hierfür eine Patenschaft zu übernehmen.



Wir möchten uns aktiv mit der Nachbarschaft vernetzen und damit zu einer guten nachbarschaftlichen Kultur beitragen. Ansässigen sozialen Strukturen wie z.B. Kita und Studierendenwohnheim möchten wir Raum zur Begegnung bieten.

Das Grundstück Buschstraße liegt im Einzugsgebiet eines Naherholungsgebietes der Stadt und des Skulpturenparks. Wir können uns vorstellen dazu beizutragen, in Vorbereitung auf die BUGA (Bundesgartenschau) 2031 in Wuppertal mit den Anwohner\*innen Wegekonzepte für das Viertel zu entwickeln, die den unterschiedlichen Mobilitäts- und Erholungsanliegen von Anwohner\*innen und Besucher\*innen gerecht werden.

## Rechtsform & Finanzierung

Ziel ist ein genossenschaftliches Wohnprojekt mit wohnflächenbezogenen Genossenschaftsanteilen.

Ein Satzungsentwurf für eine Genossenschaft ist in der Abstimmungsphase.

Als Rechtsform für die Planungsphase (Anhandgabezeit) haben wir eine eGbR gegründet, um Verlässlichkeit für alle Partner\*innen herzustellen, denn wir investieren bereits Geld in Recherche, Planung und Entwicklung sowie Gebäudesicherung.

### Kosten

Für die **Projektentwicklung** sind bislang von den Mitgliedern jeweils ungefähr 2300 Euro investiert worden. Neue Gesellschafter\*innen zahlen die bisher geleisteten Einlagen bei Ihrem Beitritt in die eGbR nach. Beim Eintritt ist zudem ein Eintrittsgeld von 600,-Euro zu zahlen. Über weitere Ausgaben, die in der Anhandgabephase anfallen, wird einstimmig in der Gruppe der Gesellschafter\*innen entschieden, sie werden anteilig von allen Mitgliedern getragen.

### Kostenschätzung **Wohnprojekt/ Genossenschaft:**

Die Einlage in die Genossenschaft beläuft sich vermutlich (*Planungsphase! Noch wird geschätzt!*) auf circa 1200.- Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (Beispiel: bei 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche wären das dann 43.200 Euro).

Das Nutzungsentgelt wird wahrscheinlich dann circa 12–15 Euro pro Quadratmeter und Monat kosten (Beispiel: das wären dann 432 – 540 Euro für 36 m<sup>2</sup> Wohnfläche), hierbei sind die Gemeinschaftsflächen anteilig mitfinanziert, Nebenkosten werden sehr niedrig ausfallen da wir energiebewusst und nachhaltig bauen wollen.

Aktuell planen wir geförderten Wohnraum in das Projekt zu integrieren, wodurch geringere Nutzungsentgelte im Einzelfall möglich würden. Es gibt außerdem weitere Fördermöglichkeiten, die die individuelle und die gemeinschaftliche Investitionslast senken können.

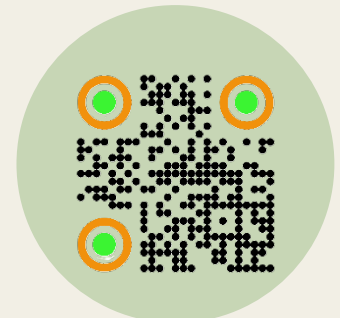
Aktuell erhalten wir Unterstützung von der Wohnbundberatung WBB, um unsere Projektplanung gut voranzubringen. Grundlage hierfür ist eine Förderung durch das Land NRW, die wir letztes Jahr beantragt haben.

## Weitere Infos und Kontakt

### Wohnprojekt an der Buschstraße Buschwerk eGbR

**Mail:** [kontakt@buschwerk.net](mailto:kontakt@buschwerk.net)

**web:** [buschwerk.net](http://buschwerk.net)



## Begleitung & Transfer



Unser Vorhaben wird von dem Forschungsprojekt Soziale Innovationen in Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung (SInBa) begleitet. Das Ressort Stadtentwicklung und Städtebau der Stadt Wuppertal verfügt im Rahmen des Projektes über personelle Ressourcen für die Unterstützung des Wohnprojekts, z.B. Lotsenfunktion bei den anstehenden Planungs- und Genehmigungsprozessen.

Darüber hinaus sollen andere Interessierte aus unseren Erfahrungen lernen können: Mit Unterstützung des Forschungspartners inter3 (Berlin) werden im Rahmen des SInBa-Projekts übergeordnete Unterstützungsbedarfe von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bestand identifiziert und neue Formate (z.B. Typenlösungen, Plattformen, kommunale Ansprechpersonen) für eine bessere Unterstützung vergleichbarer Wohnprojekte entwickelt.

<https://sinba-projekt.de/>

<https://sinba-projekt.de/gemeinschaftliches-wohnen-im-bestand/>

