

w o h n b u n d



i n f o r m a t i o n e n

## Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen



II/07

<b>Editorial</b>	<b>3</b>	<b>Eigenständige Wohnprojekte</b>	
Kornelia Müller, Birgit Kasper		<b>Gemeinschaftlich Wohnen eG in Wiesbaden</b>	<b>25</b>
<b>Impressum</b>	<b>3</b>	Ulla Kessler, Michael Klein, Barbara Lettko	
<b>Zur Aktualität von Wohnprojekten</b>		<b>WohnSinn eG Darmstadt</b>	<b>27</b>
<b>Demographischer Wandel und Wohnbiographien</b>	<b>4</b>	Kornelia Müller	
Birgit Kasper		<b>WohnArt 3 - ein Mieterprojekt in Darmstadt Kranichstein im Aufbau</b>	<b>31</b>
<b>Hemmnisse und Unterstützung für Wohnprojekte in Hessen</b>		Christel Frank, Brigitte Stenske	
<b>Gemeinschaftliche Wohnformen in Hessen - Einschätzungen aus Expertensicht</b>	<b>5</b>	<b>FUNDAMENT dient als Dach</b>	<b>32</b>
<b>Der lange Weg zur Hausgemeinschaft</b>	<b>8</b>	Herbert Bauch	
Kornelia Müller, Bernd Müller		<b>Lila Luftschloss Frauenwohnungsbau e.G.</b>	<b>34</b>
<b>Förderung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten im Land Hessen</b>	<b>11</b>	Anne Lamberjohann	
Birgit Kasper		<b>Die Siedlung am Heilhaus</b>	<b>35</b>
<b>60 Jahre genossenschaftliche Forschung und Beratung in Marburg</b>	<b>13</b>	Sabine Falk, Sefanie Hirschfeld	
Prof. Dr. Stefan Dierkes, Dr. Stephanie Hanrath		<b>Villa Locomuna in Kassel</b>	<b>38</b>
<b>Das Dauerwohnrecht nach WEG in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten</b>	<b>14</b>	Dagmar Fuhr	
Kornelia Müller		<b>Kommune Niederkaufungen</b>	<b>40</b>
<b>Zehn Jahre frauen- und familiengerechtes Bauen und Wohnen in Hessen</b>	<b>17</b>	<b>Wohnprojekte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen</b>	
Günter Lohmann		<b>Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, Kassel - eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft</b>	<b>43</b>
<b>Netzwerke und Beratung für Initiativen und Projekte</b>		Birgit Kasper, Karin Stemmer	
<b>Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen</b>	<b>19</b>	<b>Hausgemeinschaft Preungesheimer Ameisen</b>	<b>46</b>
Malies Ortmeyer		Christina Hanka	
<b>WIR-Agentur und Runder Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen“ Darmstadt</b>	<b>19</b>	<b>Das Ginkgo-Haus in Langen</b>	<b>48</b>
Irmel Meier		Egbert Haug-Zapp, Renate Herbst	
<b>Weiter wohnen wie gewohnt? Alternatives Wohnen e.V. in Kassel</b>	<b>21</b>	<b>Neues Wohnen Hattersheim e.V.</b>	<b>50</b>
Prof. Dr. Ulrich Schroeder		Dorothee Jantz	
<b>PlanWerkStadt - Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung e.V.</b>	<b>23</b>	<b>Von der Kaserne zum Stadtteil - die WohnungsbauGenossenschaft Kaserna Urbana eG</b>	<b>52</b>
Helene Rettenbach		Sabine Conti	
<b>Regionales Netzwerk Rhein-Main</b>	<b>24</b>	<b>Bauherrengemeinschaften am Frankfurter Riedberg</b>	<b>54</b>
Birgit Kasper		Joachim Lölhöfel	
		<b>Sonderformen</b>	
		<b>Wohnen für Hilfe</b>	<b>56</b>
		Anne-Lotte Kreickemeier	
		<b>Informationen + Publikationen</b>	<b>58</b>
		<b>Veranstaltung</b>	<b>61</b>

# Wohnprojekte in Hessen



## Editorial

Die Zahl der in Hessen existierenden Wohnprojekte wird vom Hessischen Sozialministerium zur Zeit auf rund 25 geschätzt, etwa nochmal so viele Projekte sollen sich in Planung befinden. Dies ist für ein bevölkerungsreiches Bundesland wie Hessen nicht gerade viel. Einige der Gründe können auf Anhiob genannt werden: Schwache Beratungsstrukturen, kaum wahrnehmbare öffentliche Förderung von Gemeinschaftsprojekten, keine Förderung des Mietwohnungsbaus jenseits des 1. Förderweges mit seinen engen Einkommensgrenzen. Allerdings scheint sich die Entwicklung neuerdings etwas zu beleben – zehn der bestehenden Projekte sind in den letzten fünf Jahren dazugekommen, die Gruppen in der Planungsphase haben sich in dieser Zeit etwa verdoppelt.

Rund die Hälfte der Projekte wurde in Kooperation mit Wohnungsunternehmen umgesetzt, die andere Hälfte durch selbstorganisierte neugegründete Genossenschaften oder Eigentümergemeinschaften. Letztere organisieren in der Regel kleinere Projekte mit weniger als 15 Wohneinheiten. Die meisten Projekte wollen ein nachbarschaftliches Netz ohne allzu viel verpflichtende Verbindlichkeiten aufbauen, zum Teil durch Einbindung von professionell betreuten Demenzwohngruppen für Risiken im Alter

vorsorgen oder ökologische Ansprüche beim Bauen verwirklichen. Einzelne Projekte stellen deutlich höhere Ansprüche an die Einbindung in die Gemeinschaft, z.B. durch gemeinsames Wirtschaften oder ein spirituell geprägtes Grundkonzept. Die meisten Projekte sind im Neubau umgesetzt worden – teilweise im Rahmen von Konversion oder durch Umnutzung gewerblicher Brachen. Für die weiteren Perspektiven dürfte es eine Rolle spielen, dass im Wohnungsmarkt Nordhessens die Frage nach der zukünftigen Nutzung des Bestandes im Vordergrund stehen wird, während im Zuzugsgebiet Südhessen die Wohnungsmärkte angespannt sind und die Sicherung eines hinreichenden Angebots an preisgünstigen Wohnungen aktuell bleibt.

Wir werden nach einem einleitenden Artikel über die Aktualität gemeinschaftlicher Wohnformen in einem ersten Schwerpunkt die Rahmenbedingungen in Hessen für die Etablierung und Umsetzung von Wohnprojekten betrachten. Dazu gehören auch Seitenblicke auf die Beiträge hiesiger Forschung und das in Hessen vor einigen Jahren wieder aus der Versenkung geholte Dauerwohnrecht nach WEG in Genossenschaften.

In einem zweiten Schwerpunkt geben wir einen Überblick über die in Hes-

sen vorhandenen Beratungsinstitutionen (Kassel, Wiesbaden, Darmstadt, Frankfurt).

Im dritten Schwerpunkt stellen sich eine Auswahl von hessischen Wohnprojekten vor. Dabei konzentrieren wir uns auf Projekte mit mehr als 15 Wohneinheiten sowohl in selbstorganisierter Form als auch in Kooperation mit Wohnungsunternehmen. Sie werden ergänzt durch ein Beispiel für die klassische, aber moderierte Bauherrengemeinschaft am Frankfurter Riedberg und eine Sonderform des gemeinschaftlichen Wohnens – das Wohnen für Hilfe, bei dem Studenten Wohnraum gegen Hilfeleistungen geboten wird.

Die hessischen Projekte bieten Beispiele für unterschiedliche Konzeptionen – von der im Verein organisierten Seniorengruppe im städtischen Geschossbau bis zur Wohneigentümergeinschaft junger Familien in der Reihenhauszeile. Vielfältige Erfahrungen sind also vorhanden. Zur Förderung der weiteren Entwicklung wäre das hier gewonnene Wissen zu verallgemeinern und sowohl von Seiten der Initiativen als auch der potentiellen Kooperationspartner in Kommunen und Wohnungsunternehmen abrufbar zu machen.

**Kornelia Müller, Birgit Kasper**

## Impressum

### wohnbund-informationen

Mitgliederzeitung des wohnbund e.v.

Herausgeber und Redaktionsadresse:  
wohnbund e.v.  
Aberlestraße 16/Rgb  
81371 München  
Telefon 089-74 68 96 11  
Fax 089-7 25 50 74  
E-Mail info@wohnbund.de

Redaktion: Birgit Kasper und Kornelia Müller  
Fotos + Abbildungen: AutorInnen  
Erscheinungsweise: viermal jährlich  
Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos,  
Einzelexemplare: € 7,- + Versand  
Sammelbestellungen (ab 10 Exemplaren):  
€ 5,- pro Exemplar + Versand  
Abo-Bestellungen: per E-Mail, Telefon oder  
Fax an die Redaktionsadresse

Layout und technische Bearbeitung:  
Druckwerkstatt Kollektiv  
Druck: Druckwerkstatt Kollektiv GmbH  
Feuerbachstraße 1  
64291 Darmstadt  
druckwerkstattkollektiv@t-online.de  
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben  
nicht unbedingt die Meinung der Redaktion  
oder des wohnbund-Vorstandes wieder.

Birgit Kasper

## Demographischer Wandel und Wohnbiographien

Ansprüche an gemeinschaftliche Wohnformen

Das in Hessen sehr starke Vertrauen in den Wohnungsmarkt mit den üblichen Akteuren im Eigentums- und Mietwohnungsbereich lässt bislang wenig Raum für unkonventionelle Wohnformen. Die gängigen Produkte und Vermarktungsstrategien werden durch Erfahrungswerte bestätigt und durch kommunale Flächenentwicklung bedient. Umso wichtiger ist es, mit einem Blick auf die Qualitäten aktueller gemeinschaftsorientierter Projekte die Entwicklung künftiger Wohn-Trends einzuschätzen. Der Anspruch an das Wohnen über Behausung und Vermögensbildung hinaus wird sich ändern – nicht nur als Modeerscheinung, sondern als Antwort auf neue demographische, soziale und wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Unbestritten ist, dass die Bevölkerung in Deutschland abnimmt und altert. Ältere Menschen wohnen heute nicht nur anders als noch vor 20 Jahren, sie haben andere Ansprüche und Sorgen. Nach wie vor gilt jedoch, dass mit dem Alter das nähere Wohnumfeld und die Nachbarn eine größere Bedeutung erhalten. Zwar wird der Bevölkerungsrückgang regional unterschiedlich ausfallen, aber keine Stadt oder Region kann sich sicher sein, nicht partiell betroffen zu sein. Alternde und schrumpfende Regionen und Städte werden

neue Konzepte entwickeln, wie man EinwohnerInnen durch Lebens- und Wohnqualität gewinnen oder halten kann. Der Wettbewerb um EinwohnerInnen wird zunehmen.

Seit Jahren nimmt die Differenzierung von Lebensstilen und Wohnbiographien zu. Folglich wäre die Entwicklung einer entsprechenden Vielfalt an Wohnformen und Angeboten für verschiedene Zielgruppen am Wohnungsmarkt zu erwarten. Aber es dominieren nach wie vor die „gewohnten“ Wohnformen zur Miete und im Einzeleigentum. Es gibt jedoch hinreichende Indizien, dass Wohnsituation und Wohnbedürfnisse nicht mehr im Einklang stehen. Wohnqualität wird nicht mehr nur durch steigenden Flächenkonsum oder Wertmaximierung definiert, sondern auch durch die Art des alltäglichen Zusammenlebens. Die zentrale Begründung für diese Veränderung ist der Wandel der Wohnbiographien. Die traditionelle Wohnbiographie folgte dem sogenannten Familienzyklus mit den Phasen der Familiengründung, Familienerweiterung, Schrumpfung und Auflösung.<sup>1</sup> Diesem idealtypischen Modell werden auch idealtypische Qualitäten zugeschrieben. Zum Beispiel bedeutet soziale Qualität, dass die Bindung ans nachbarschaft-

liche Umfeld über Jahrzehnte wächst und kein Grund besteht, fortzuziehen. Im Gegenteil: Die gute Nachbarschaft mit der verlässlichen sozialen Kontrolle und Fürsorge ist das zentrale Argument, das gewohnte Wohnumfeld im Alter nicht verlassen zu wollen. Aus beruflichen, persönlichen, finanziellen und familiären Gründen gibt es mehr Brüche oder Variationen im Familienzyklus (vgl. Tabelle) und traditionelle Wohnbiographien werden seltener, d.h. die Anzahl der Wohnstandortwechsel nimmt zu, die Intensität der sozialen Bindung im nachbarschaftlichen Wohnumfeld nimmt ab und es gibt häufiger Anlässe zur Neuorientierung.

Die zunehmenden Singlehaushalte und die wachsende Scheidungsrate tragen dazu bei. Neue Bedarfsgruppen sind:

- junge Familien oder Alleinerziehende, die sich in Ballungsräumen das Eigenheim nicht leisten können oder wollen, aber dafür kinderfreundliche Hausgemeinschaften mit „Adoptiv-Großeltern“ oder anderen Familien suchen,
- Singles oder Paare, die aus beruflichen Gründen oft umziehen mussten und eine neue Form der Nachbarschaft suchen,
- die mittlere Generation, man ist noch oder wieder berufstätig, zum Teil geschieden, Kinder sind aus dem Haus. Man möchte nicht „anonym“ leben, sondern sich aufgehoben fühlen. Dazu gehören auch Singles, denen Kosten und Risiken für ihr Haus zu groß sind und die andere Interessen (z.B. urbanen Lebensstil, Kulturorientierung) realisieren möchten,
- die Gruppe derer, die sich über ihr Alter Gedanken macht, sich auf keine (Schwieger-)Tochter verlassen kann oder will, die im suburbanen Raum fernab von Ärzten und Infrastruktur lebt, aber in der städtischen Vielfalt alt werden will und nun eine gesellige unterstützende Gemeinschaft sucht – als „Alten-WG“ oder in generationenübergreifenden Projekten usw.

Traditionelle Wohnbiographie	Zunahme der Variationen
Kindheit im Haus(halt) der Eltern	Umzug wegen Scheidung oder beruflichen Veränderungen der Eltern, Migrationshintergrund
Ausbildung/Studium am gleichen Ort	Bundesweit ist zumutbar, Auslandssemester, Praktika
Anstellung am gleichen Ort	Bundesweit ist zumutbar
Familiengründung im suburbanen Einfamilienhaus mit ortsbezogenem Lebensstil	Singles, unkonventionelle Partnerschaften, kinderlose Paare (jede dritte Akademikerin bleibt kinderlos), Alleinerziehende oder Patchworkfamilien
	Wegfall der Subventionen für die Suburbanisierung (Eigenheimzulage), steigende Mobilitätskosten
	Berufliche Veränderung mit Ortswechsel
	Zweitwohnung, Wochenendbeziehungen
	Trennungen, Scheidungen
Eltern bleiben im Haus in der gewohnten Nachbarschaft	Haus wird zu groß, zu teuer und zu aufwändig, keine gewachsene Bindung zur Nachbarschaft, Wahlverwandschaft gesucht, städtischer Lebensstil
Familie eines Kindes zieht ein	
(Schwieger-)Tochter übernimmt Pflege	Nutzung von Ambulanten Diensten, Betreutes Wohnen, Pflegeheim als letzte Perspektive

### Zunehmende Variationen in Wohnbiographien

Außerdem verlängert sich die Flexibilität ins Alter. Das Motto „einen alten Baum verpflanzt man nicht“ mag für einen Teil der Älteren noch gelten. Aber die Gruppe derer nimmt zu, die im Alter noch mal starten und eine „Wahlverwandtschaft“ suchen.<sup>2</sup>

Auch ökonomische Veränderungen wirken sich auf das Wohnen aus. Zunehmend lückenhafte Berufsbiographien machen bezahlbare und stabile Wohnkosten erforderlich. Die Gruppe derer, die eine Verschuldung für Wohneigentum über Jahrzehnte tragen will und kann, wird kleiner. Zudem bleibt Wohneigentum nicht länger aus dem System der sozialen Sicherung ausgespart. Das (zu große) Eigenheim – eigentlich unantastbares Eigentum – steht bei finanziellen Engpässen von Rechts wegen zur Disposition. Außerdem verliert Wohneigentum als Altersvorsorge v.a. in Regionen mit Bevölkerungsrückgang und sinkenden Immobilienpreisen an Gegenwert und die Absicherung z.B. des Pflegeheimplatzes schwindet.

Bei der Fülle der anstehenden Veränderungen und für die sehr heterogene Situation in Hessen sind gemeinschaftliche Wohnformen eine fällige

Alternative zum gewohnten Angebot. In der aktuellen Fachdiskussion um Wohnstandortwahl und Wohnstile besteht die These, dass die Wohnung ein „Produkt“ für einen bestimmten Lebensstil sei, das man konsumieren könne und dass man je nach Lebensphase die Wohnform bestimmt<sup>3</sup>. Das Dilemma bleibt, dass „gemeinschaftliches Wohnen“ (noch) nicht über den Wohnungsmarkt angeboten wird. In Hessen sind die Chancen für Wohnprojekte und neu gegründete Genossenschaften – auch in Kooperation mit Traditionsgenossenschaften – bislang noch sehr ausbaufähig.

Dabei sind die Qualitäten der Projekte offensichtlich: Qualifizierung der Immobilie bzw. des Standortes anstatt monofunktionalem Neubau oder Gentrification sowie Entwicklung von preiswertem Wohnraum in Kombination mit mehr sozialem und kulturellem Kapital im Bourdieuschen Sinne<sup>4</sup>. Die Projekte erzielen eine Verbesserung der Wohnsituation, wobei „Anders Wohnen“ oder „Besser Wohnen“ die Maxime ist, anstelle von „Größer Wohnen“ oder „Teurer Wohnen“. Der Maßstab besteht z.B. in einem anderen Verständnis von Verbesserung, nämlich mit (etwas) Geld dem sozialen und ökologischen

Anspruch folgend ein qualitativvolles Wohnen zu gestalten. Dass dies wirtschaftlich nachhaltig ist, weil z.B. junge Genossenschaften für die Sanierung private Finanzmittel auf regionaler (statt nationaler oder globaler) Ebene mobilisieren, ist ein weiterer wichtiger Effekt.

Am Ende wird es keine Kommune geben – ob wachsend, stagnierend oder schrumpfend – die es sich leisten kann, auf gewohnten Grundrissen, Gebäudezuschnitten, Zielgruppendefinitionen und Vergabekriterien für Grundstücke zu beharren und auf die urbane Vielfalt durch neue Qualitäten und Werte von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten zu verzichten.

<sup>1</sup> Vgl. Clark, W.; Dieleman, F. 1996: Household and Housing. New Brunswick, pp. 22-38.

<sup>2</sup> Es geht nun eine Generation in Rente, die im Studium WG-Erfahrungen sammeln konnte und nun fundierte Ansprüche ans gemeinsame Wohnen hat.

<sup>3</sup> Vgl. u.a. Dangschat, J. 1996: Raum als Dimension sozialer Ungleichheit und Ort als Bühne der Lebensstilisierung? In: Schwenk, O. (Hg.): Lebensstil zwischen Sozialstrukturanalyse und Kulturwissenschaft. Opladen, S. 99-135.

<sup>4</sup> Vgl. Bourdieu, P. 1983: Ökonomisches Kapital, kulturelles Kapital, soziales Kapital. In: Kreckel, R. (Hg.): Soziale Welt. Göttingen, S. 183-198.

## **Gemeinschaftliche Wohnformen in Hessen - Einschätzungen aus Expertensicht**

In den letzten Jahren haben sich in Hessen einzelne gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte und junge Genossenschaften gegründet. Es scheint, als gäbe es mit Kassel einen besonders aktiven Raum und Städte mit ersten erfolgversprechenden Projekten wie Darmstadt, Wiesbaden, Marburg und mittlerweile auch Frankfurt.

Es folgen Einschätzungen von drei ExpertInnen, die über umfassende Erfahrung zur Situation in Hessen verfügen und als KennerInnen der Szene in verschiedenen Organisationen sowie lokalen und regionalen

Netzwerken aktiv sind: Clemens Altschiller (CA), bis 2006 Wohnungsamtsleiter der Stadt Wiesbaden und Mitinitiator des Runden Tisches für Wohninitiativen, Helene Rettenbach (HR), Mitbegründerin der PlanWerkStadt – Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung und zuständig für die Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen in Wiesbaden, Alois Wilhelm (AW), Vertreter des Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Regionalstelle Hessen (FGW) und Mitglied in der Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen (LAG).

AW: Der Wunsch, gemeinschaftsorientiert zu wohnen, entstand in Hessen zeitgleich mit Ansätzen im gesamten damaligen Bundesgebiet. Ende der achtziger Jahre wurden erste Projekte zügig realisiert. Es sind Projekte für Familien (Glashausnachbarschaft Darmstadt, Wohndorfgemeinschaft Mainz-Kastel) wie auch Alternativen zur traditionellen Familie (Kommune Niederkaufungen). Gemeinsam ist ihnen ein starkes ökologisches Interesse. Projektübergreifend trugen Wohnbund Frankfurt, anders leben anders wohnen e.V. in Frankfurt, Schader-Stiftung und

IWU in Darmstadt, PlanWerkStadt in Wiesbaden, FGW in Marburg, und alterNativ wohnen e.V. in Kassel zum Bekanntheitsgrad des Themas bei. Später kamen neue Motivationen wie Wohnen im Alter, generationenübergreifendes Wohnen oder Frauen-Wohnen hinzu. Gegenwärtig steht die zunehmende Individualisierung und der Rückgang familiärer Bindung hinter dem Wunsch nach neuen Netzwerken - nach dem Motto, mit dem die FR mal titelte: „Die 68-er wollen auch mit 86 nicht 08/15 wohnen“. Mittlerweile wurden über die selbstorganisierten Vereine und Netzwerke hinaus Institutionen wie die Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW) und die LAG - angesiedelt beim Hessischen Sozialministerium - gegründet. Kommunen unterstützen zum Teil Runde Tische oder lokale Netzwerke. Heute gibt es in Hessen etwa 25 realisierte und/oder im Bau befindliche Projekte, etwa 30 Initiativen und etwa 20 beratende Organisationen.

CA: Die regional sehr ungleichgewichtige Projektszene spiegelt den soziokulturellen Hintergrund vieler Projekte wider, die in Städten mit universitätsnahen Milieus besser gedeihen. Dies gilt sowohl hinsichtlich der subjektiven Antriebskräfte, nämlich Interessen, Wünsche oder Vorstellungen vom „guten Leben“ als auch für die Voraussetzungen solcher Projekte, die in aller Regel gewagt, langwierig und kommunikationsintensiv sind. Man könnte auch von der ungleichen Ausstattung bestimmter Orte mit dem nötigen sozialen und kulturellen Kapital sprechen, das - von den finanziellen Ressourcen einmal abgesehen - für erfolgreiche Projekte unverzichtbar ist. Allerdings ist auch festzustellen, dass das Thema durchaus Konjunktur hat und an Bedeutung gewinnt. Über den kleinen, ehemals alternativen Zirkel hinaus wächst die Bekanntheit. Aber in der Realität des Marktes, der Bautätigkeit, der Investitionen usw. ist es doch eine noch ziemlich seltene Nischenerscheinung.

HR: Darüber hinaus gab es in den genannten Städten Einzelpersonen, die sich über längere Zeit aktiv für das Thema engagiert haben und Kooperationspartner in Entscheidungs-

funktionen, also Verwaltung, Politik, Wohnungswirtschaft, Bildungseinrichtungen usw. gefunden haben. Auf dieser Basis konnten Organisationsstrukturen wie Vereine oder Netzwerke aufgebaut und erste konkrete Projekte realisiert werden, die dann durch ihre Beispielwirkung weitere Aktivitäten nach sich zogen. Auf der Angebotsseite war wichtig, dass auf lokaler Ebene erkannt wurde, welche Chancen unkonventionelle Wohnformen bieten und dass mit größeren Siedlungsentwicklungsprojekten Raum für innovative Ansätze geschaffen wurde, also z.B. in Kassel die Konversionsflächen oder in Darmstadt das K6-Baugebiet.

**Wie sind die aktuellen politischen und finanziellen Rahmenbedingungen in Hessen für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte oder junge Genossenschaften zu bewerten?**

CA: Über die Förderbedingungen auf Landesebene lässt sich wenig Erfreuliches berichten. Das Bonitätsproblem neuer, kleiner Träger ist auch bei der Vergabe öffentlicher Darlehen durch die Landesbank ungelöst und führt dazu, dass Projekte von etablierten Partnern der Wohnungswirtschaft adoptiert werden müssen. Auch die aktualisierten Förderangebote wie Hessenbaudarlehen oder Eigenheimzulagedarlehen konzentrieren sich auf traditionelle individuell beleihungsfähige Eigentumsformen. Ein gezieltes, z.B. auf Genossenschaften zugeschnittenes Angebot ist nicht erkennbar. Die Brücke zur Familien- oder Kinderpolitik ist nicht geschlagen. Im sonst so hochgehaltenen Seniorenbereich wäre es nötig, die Standards der Regelförderung an die besonderen Erfordernisse von selbsthilfeorientierten Projekten anzupassen; das gilt speziell für die Koppelung mit Dienstleistungen oder die Verpflichtung zu bestimmten Formen der Mitwirkung in einem Hilfeverbund.

HR: Die konkrete Förderung durch das Land beschränkt sich auf die finanzielle Unterstützung von Bildungsveranstaltungen, die Aufrechterhaltung der LAG und der Hessischen Fachstelle für Wohnberatung (HFW) in Kassel. Insofern ist aktuell

keine Verbesserung der Rahmenbedingungen zu erwarten, zumal die HfW als landesweite Beratungs- und Vernetzungsstelle durch das Sozialministerium deutlich zu schlecht ausgestattet ist.

AW: Auf kommunaler Ebene ist die Unterstützung erwartungsgemäß sehr unterschiedlich. Beispielsweise konnte WohnSinn eine Abweichung von der PKW-Stellplatzordnung für das Baugebiet K6 erwirken. Kassel ermöglicht Wohngruppen und Traditionsgenossenschaften, auf den Konversionsflächen innovative Projekte zu realisieren. In Frankfurt müssen Gruppen und junge Genossenschaften aufwändig um Flächen kämpfen. In Marburg wurde für das Projekt WoGe - Wohnen für Generationen e.V. das Grundstück nicht nach Höchstgebot vergeben und die Kommune beteiligte sich mit Komplementärmitteln an der öffentlichen Wohnungsbauauftragsforderung für das Projekt der WOHNSTADT Hessen mbh. Die Grundstücksvergabe an den Investor war an ein Wohnprojekt-Konzept und an die Mitwirkung der zukünftigen Bewohner in der Planungs-, Bau- und Wohnphase gebunden.

HR: Die Stadt Wiesbaden engagiert sich - bisher als einzige hessische Kommune - finanziell für den Runden Tisch mit derzeit 5000 Euro pro Jahr. Der Betrag deckt die Hälfte des Budgets für die Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen. Der Rest wird über Sponsoring finanziert. Das Modell zeigt, dass mit Minimalbeträgen das Vielfache an ehrenamtlichem Engagement aktiviert werden kann.

CA: Allen Kommunen wäre der Aufbau einer kommunikativen Infrastruktur zu empfehlen, die in die Öffentlichkeit und in die Projektszene trendverstärkend wirken kann. Allerdings kann es nicht die Aufgabe einer Kommune sein, eine nicht vorhandene Wohnprojekte-Szene durch behördlichen Aktivitäten zu ersetzen. Hier sollte der Subsidiaritätsgrundsatz eng ausgelegt werden. Aber das Wiesbadener Beispiel zeigt, dass letztlich die Wohnprojekte nicht nur öffentliches Wohlwollen brauchen, sondern Zugang zu geeigneten Liegenschaften. Auch wenn die Verpflichtung zu wirtschaftlichem

Umgang mit öffentlichem Eigentum nicht politisch außer Kraft gesetzt werden kann, bestehen Möglichkeiten der gezielten Begünstigung von Wohnprojekten. Das gilt auch für die Politikfelder Stadtplanung, Baurecht und Liegenschaften wie die vielfachen Bemühungen gegen die Abwanderung junger Familien bei den traditionellen Wohnformen zeigen.

### Welche Erfahrungen bestehen in Hessen bei der Zusammenarbeit mit anderen Trägern?

HR: Das Gemeinnützige Siedlungswerk Frankfurt (GSW) engagiert sich in den letzten Jahren aktiv für einen Teil des Marktsegments - nämlich Finanzierungsmodelle mit Mieterdarlehen - und ist flexibel bei der Mischung von Miete und Eigentum. Hessenweit nehmen die Vereinigten Wohnstätten 1889 eG in Kassel eine Sonderstellung ein, denn sie unterstützen die Bildung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten und Hausgemeinschaften innerhalb der Genossenschaft und das macht sie für diese Gruppen ausgesprochen attraktiv.

AW: In Marburg erfolgte die erste Initialzündung durch einen sozialen Träger. In der Realisierungsphase erfolgte die Unterstützung durch Personal, Kapital und Infrastruktur eines landeseigenen Wohnungsunternehmens.

CA: Die einzige Traditionsgenossenschaft in Wiesbaden begegnet dem Thema sehr reserviert. Generell geht das Engagement der Wohnungswirtschaft über höfliches Interesse nur selten hinaus. Hier zählt vorrangig die konkrete Aussicht auf marktfähige Produkte, d.h. Einzelprojekte mit guten Erfolgschancen können durchaus auf Investitionsbereitschaft stoßen. Ob sich darüber hinaus z.B. in Wiesbaden kirchliche Wohnfahrtsverbände als Dienstleister oder sogar Bauträger für selbsthilfeorientierte Wohnprojekte älterer BewohnerInnen engagieren, bleibt abzuwarten. Aber dafür gibt es bereits Anzeichen.

AW: Funktionierende Wohnprojekte gibt es derzeit noch nicht „von der Stange“. Sie sind immer noch Unikate. Verantwortlich ist dafür u.a.

die personale Zusammensetzung der zukünftigen Nutzergruppe und deren Vermögenssituation. Deshalb gibt es auch so viele Rechtsformen und eine Selbstqualifizierung ist unumgänglich - „wir wollten wohnen und wurden Unternehmer“. Auch für die Akteure von außen (Architekten, Banken, Behörden etc.) ist das Geschäft immer noch Neuland.

### Wie sind die Aussichten in Hessen für gemeinschaftliche Wohnformen in Zukunft?

AW: Angesichts der gesellschaftlichen Entwicklung, sowohl demographisch wie strukturell, fristen Wohnprojekte noch ein Nischendasein. In der Öffentlichkeit werden Wohnprojekte aber zunehmend als normal und weniger exotisch wahrgenommen. Zurzeit scheinen gelungene Gründungen noch stark von Personen abhängig zu sein, die mit Beharrlichkeit und Geduld weit über das übliche Maß hinaus in Erscheinung treten. Das gilt für die Leitung und Führung in den Initiativen wie auch für die außen stehenden Partner (Politiker, Behörden, Investoren, Presse, Berater usw.)

CA: Wichtige Treiber waren und sind beispielgebende Projekte - die „Propaganda der Tat“. Ein solcher Leuchtturm ist für das eher zurückgebliebene, universitätslose Wiesbaden unter anderem das Projekt von Gemeinschaftlich Wohnen eG in der Blücherstraße. Hervorzuheben ist es v.a. wegen der stabilen Organisation, der erfolgreichen Eigenkapitalbildung und der eindrucksvollen Wohnqualität - sie wurde durch die Umgestaltung eines stark sanierungsbedürftigen, ehemals im städtischen Eigentum befindlichen Gebäudes in einer hoch verdichteten innerstädtischen Wohnlage geschaffen. Das Projekt steht also nicht nur für die besondere Organisations- und Rechtsform des Wohnens, sondern zugleich für die Potentiale innerstädtischer Wohnquartiere mit weniger hohem Status. Es zeigt aber auch, wie wichtig öffentliche finanzielle Unterstützung zum rechten Moment ist: Ein Sonderzuschuss aus dem Agenda 21-Budget ermöglichte den Initiatoren, einen Vorentwurf zu beauftragen. Später war finanzielles Engagement der Kommune hilfreich, weil staatliche Fördermittel wegen

mangelnder Bonität der neu gegründeten Genossenschaft nicht verfügbar waren. Wiesbaden zeigt auch, dass Kommunen zumindest eine kommunikative Infrastruktur schaffen müssen - z.B. einen Runden Tisch der Wohninitiativen mit Fachtagungen und einer Kontaktstelle. Denn für die zukünftige Entwicklung ist der Weg heraus aus der Nischenexistenz entscheidend. Anstelle von Milieus und Gruppen, die etwa in der der Agenda-Phase die Szene noch getragen haben, wird gegenwärtig zum einen der fast allgegenwärtige demographische Diskurs, zum anderen die praktische Lebensorientierung von Teilen der „neuen“ Generation der Älteren zum Treiber einer breiteren Entwicklung. Vor allem für junge SeniorInnen ist das Konzept der Selbsthilfe in Wohngemeinschaften - welcher Art auch immer - längst in den Zielkatalog der offiziellen Politik (z.B. des Hess. Sozialministeriums) aufgenommen worden. Die reale Praxis z.B. in der Förderpolitik folgt diesen Bekundungen allerdings nicht eben konsequent. Gute Aussichten haben in Hessen aus all diesen Gründen die Projekte, die ganz ohne öffentliche Förderung - also mit Eigenmitteln - realisiert werden, die auf sehr viel Eigeninitiative beruhen und eigenständig aufgebaut und umgesetzt werden. Dabei darf nicht vernachlässigt werden, dass ein Großteil dieser Interessenten kein akutes Wohnungsproblem hat und sich mit gehobenen Erwartungen primär verbessern will. Diese Erwartungen betreffen die Standorte, die Individual- wie auch die Gemeinschaftsräume und -flächen und sind oft kaum erfüllbar. Wenn diese Projekte nicht an den eigenen Ansprüchen scheitern, haben sie gute Chancen. Aber für Haushalte mit durchschnittlichen oder niedrigen Einkommen ist unter Normalbedingungen gemeinschaftliches Wohnen in Zukunft weiterhin eine sehr schwierige Alternative.

AW: Unter den gegebenen Bedingungen sind auch zukünftig selbstgegründete Genossenschaften mit ihren Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwortung vorbildlich. Rezepte mit Erfolgsgarantie, ohne die Akteure zu überfordern, wird es auch in Hessen nicht geben. Am einfachsten scheinen Koopera-

tionen mit Investoren, wo sich die Interessen der Mieter als Gruppe und der Investoren ergänzen: Belegungsrecht, geringe Instandhaltungskosten, geringe Verwaltungskosten, kleines Mietausfallwagnis, Erfahrung im Projektmanagement mit Nutzergruppen, neue Bautechnik, modernes Image.

### Welche Anforderungen bestehen an die bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten beteiligten Akteure?

AW: An das Land wäre zu adressieren, dass auf gemeinschaftliches Wohnen zugeschnittene Förderung erforderlich ist – also Beratung und Qualifizierung der Projektgruppen, Zuschüsse für die Erstellung von Gemeinschaftseinrichtungen und Wohnungen, bevorzugte Abgabe von Landesimmobilien und Grundstücksflächen an Initiativen, Erbbau-rechtsangebote oder Anhandgabe und Bürgschaften. Das gleiche gilt für die Kommune, jedoch gilt hier die zusätzliche Bereitstellung von Manpower aus Politik und Behörden. Banken dürften mehr Risikobereitschaft bezüglich des neuen Geschäftszweigs Gemeinschaftliches Wohnen an den Tag legen. Eine wichtige Forderung ist: Keine altersabhängigen Kreditvergaben. Altgenossenschaften sollten sich mehr Integrationsbereitschaft und Flexibilität für das Gemeinschaftliche Wohnen zutrauen und den Ursprungsgedanke der Genossenschaften ernst nehmen, nämlich Unterstützung der Selbsthilfe, Selbstverwaltung, Selbstverantwor-

tung – so wie es Einzelne mittlerweile praktizieren.

CA: Zentrale Themen für Hessen sind die bereits genannten Finanzierungs-erleichterungen bzw. -hemmnisse. Die Ergänzung der förderpolitischen Instrumente jenseits der bisherigen Fixierung auf konventionelle Eigentumsformen ist überfällig. Dazu gehört auch die Kopplung von Politikfeldern, die ansatzweise im Bereich der Sozialpolitik für die älteren Generationen erkennbar ist. Gleiches wäre wünschenswert für die Familien- und Städtebaupolitik – dort bieten sich gerade im Stadtumbau und der sozialen Stadt neue Möglichkeiten. Auf diese praktischen Potentiale zur Lösung von aktuellen Fragen der Stadtentwicklung wird es entscheidend ankommen. Typische Anwendungsbeispiele könnten die Wiederbelebung der Innenstädte oder die Stabilisierung von Abstiegsquartieren sein.

Als Erfolg ist zu werten, dass inzwischen in mehreren hessischen Regionen wichtige Referenzprojekte entstanden sind, die beispielhaft auch für erfolgreiche Kooperation mit Unternehmen der Wohnungswirtschaft stehen können. Damit eröffnen sich für neue Wohnformen in selbstorganisierten Projekten bessere Chancen jenseits ihrer angestammten Nischen.

Ein weiteres bisher in Hessen weniger akutes Thema, das sich aber bei der Frage nach der Zukunft der Nassauischen Heimstätte zuspitzen

könnte, ist die Umstrukturierung der Angebotslandschaft durch Privatisierung großer Portfolios ehemals gemeinnütziger Gesellschaften. Die wachsende Unsicherheit und das anhaltend hohe Mietniveau auf den Märkten des Rhein-Main-Gebietes werden vermutlich das Interesse an alternativen Wohnformen dort weiter verstärken.

HR: Hier liegt auch die Chance für neue Träger, die sich über die Entwicklung ihres eigenen Wohnprojektes hinaus als lokale oder regionale Dachgenossenschaft etablieren könnten. Fundament eG in Frankfurt beschreitet – erstmals in Hessen – diesen Weg. Alle Akteure sind gefordert, im Rahmen ihrer Aufgaben die Chancen des Gemeinschaftlichen Wohnens zu nutzen und einen angemessenen Beitrag zur Weiterentwicklung des Themas zu leisten. Von den Ergebnissen könnten dann wiederum alle profitieren – durchaus im Sinne der eigenen Interessen.

#### Kontakt:

##### **Clemens Altschiller**

Felsenstr. 3, 65199 Wiesbaden

0611 424232

altschiller@gmx.de

##### **Helene Rettenbach**

Michelsberg 28, 65183 Wiesbaden

0611 305591

h.rettenschach@t-online.de

##### **Alois Wilhelm**

Auf dem Wehr 9, 35037 Marburg

06421 22545

fgwa.hessen@web.de

Kornelia Müller, Bernd Müller

## Der lange Weg zur Hausgemeinschaft

Gemeinschaftliche Wohnprojekte greifen ein breit vorhandenes Bedürfnis nach Kontakten vor Ort als Ergänzung zu Freundeskreis und Familie auf. Viele Menschen würden gerne Zeit und Fähigkeiten in nachbarschaftliche Kontakte und das Wohnumfeld einbringen. Die Frage ist, wie man den latenten Bedarf und die vorhandenen Ressourcen in einer Hausgemeinschaft zusammenbringt.

Wesentliche Barrieren und förderliche Bedingungen können an Beispielen in Hessen aufgezeigt werden.

### Information, Findung und Gruppenaufbau

Eine Voraussetzung für die Bildung von Wohninitiativen ist zunächst, dass potenzielle Interessenten

überhaupt wissen, dass und welche gemeinschaftliche Wohnformen es gibt und dass eine Anlaufstelle existiert, wo sich Interessierte treffen und kennen lernen können. Das „Forum Gemeinschaftlich Wohnen“ oder die lokalen „Runden Tische“ für Wohnprojekte und ihre Angebote (vgl. „Netzwerk Frankfurt“, „Runder Tisch Darmstadt“, „Alternatives Wohnen e.V. Kassel“) und ihre Unterstützung

durch Kommunen (wie z.B. in Wiesbaden<sup>1</sup>) oder auch durch kirchliche und andere Träger (z.B. in Frankfurt durch die Caritas, vgl. „Hausgemeinschaft Preungesheimer Ameisen“), spielen hier eine wichtige Rolle. Besonders hilfreich sind Informationsangebote von Initiatoren, die selbst über Erfahrungen mit der Bildung von Hausgemeinschaften verfügen und auch Unterstützung bei der Umsetzung anbieten können. So wären die beiden Darmstädter Projekte WohnSinn<sup>2</sup> und WohnArt<sup>3</sup> wohl ohne die Initiative und die anfängliche Begleitung von Vertretern der WohnSinn eG nicht zustande gekommen (vgl. „WohnSinn eG Darmstadt“, „WohnArt<sup>3</sup>“ und auch: „Neues Wohnen Hattersheim“). Die ersten Schritte auf dem Weg zu einer gemeinschaftlichen Wohnform sind die Bildung einer Gruppe, die Einigung auf Zielvorstellungen und der Aufbau einer internen Arbeitsstruktur. Dieser Prozess verläuft wesentlich schneller, wenn die Beratungsstelle dabei nicht nur moderierende Unterstützung bietet, sondern auch die grundsätzliche Machbarkeit vor allem in Bezug auf Grundstückfindung und Finanzierung aufzeigen kann.

Da Beratungsangebote sowie finanzielle und organisatorische Unterstützung nur schwer zu finden sind, haben Gruppen Vorteile, die durch gemeinsame Wertvorstellungen verbunden sind und darüber auch Unterstützung von Außenstehenden organisieren können (vgl. „Die Siedlung am Heilhaus“, „Villa Locomuna Kassel“).

Hat sich eine Gruppe konstituiert, muss sie für ihr Vorhaben eine Rechtsform finden, die sie nach außen handlungsfähig macht und gleichzeitig die Umsetzung und langfristige Sicherung ihrer inhaltlichen Ziele und die Beteiligungsrechte der Gruppenmitglieder gewährleistet. Da diese Materie komplex ist und die Gruppenzukunft maßgeblich mitbestimmt, ist auch in diesem Punkt eine externe Beratung hilfreich. Weil Rechtsform und Finanzierung zusammenhängen, müssen bei der Rechtsformsuche auch schon die Finanzierungsmöglichkeiten und -wege – Einzeleigentum, genossenschaftliches Eigentum oder Miete – geklärt werden. Hierbei sind auch Kenntnisse

bezüglich der jeweils verfügbaren staatlichen Förderwege (Bund und Land) wichtig. Beispielsweise haben die früher vorhandenen Möglichkeiten der Eigenheimzulage bei der Gründung von (nur formal) eigentumsorientierten Genossenschaften (wie z.B. „Gemeinschaftlich Wohnen eG Wiesbaden“) und bei der Integration von Dauerwohnrechten nach WEG (z.B. bei WohnSinn eG Darmstadt, vgl. auch „Das Dauerwohnrecht in genossenschaftlichen Wohnprojekten“) eine große Rolle gespielt.

Die Ansätze für ein Beratungsnetzwerk sind in Hessen noch schwach, aber immerhin erkennbar (vgl. „Neues Wohnen Rhein-Main“). Besonders große Lücken bestehen im Bereich der für die Projektumsetzung existenziell wichtigen betriebswirtschaftlichen Beratung. Den Initiativgruppen fehlen oftmals die erforderlichen Kenntnisse, um Wirtschaftlichkeitsberechnungen anstellen oder genossenschaftliche Finanzierungskonzepte entwickeln zu können, die von der traditionellen Standardfinanzierung abweichen (vgl. Kasten: „Genossenschaftliche Finanzierung mit variablen Einlagen und Nutzungsgebühren“).

### **Umsetzung durch Bau, Umbau oder Sanierung**

Ist ein Finanzierungskonzept erstellt, steht die Gruppe vor der schwierigen Aufgabe ein erschwingliches Grundstück oder einen sanierungsfähigen Altbau zu finden. Hier spielen Kontakte zu den Kommunen mit ihren Grundstücks- und Gebäudebeständen eine wichtige Rolle. Vor allem schlecht vermarktete Flächen oder Gebäude bieten interessierten Gruppen eine Chance.

Vieles spricht dafür, dass für die Zielgruppe „Gemeinschaftsorientiertes Wohnen“ relativ große Wohnanlagen günstig sind. Eine Vielfalt an Lebenslagen sowie eine Mindestzahl an Haushalten erhöhen die Flexibilität und die Ressourcen der Gruppe und damit die Robustheit des Wohnprojekts. Konflikte und Antipathien sind weniger belastend und die Einzelnen haben größere Chancen, Menschen mit ähnlichen Interessen oder in ähnlichen Lebenslagen zu finden. Be-

sonders in generationsübergreifenden Projekten wird schnell eine Größe von 25 und mehr Haushalten erreicht, wenn jede Altersgruppe zur Wahrung der Auswahl mit mehreren Haushalten belegt sein soll.

Sollen nachbarschaftliche Wohnprojekte kein Privileg der ökonomisch Bessergestellten sein, ist die Integration einkommensschwacher Haushalte erforderlich. Das Interesse an gemeinschaftlichem Wohnen ist unabhängig vom Einkommen und ärmere und damit in ihrer Mobilität stärker eingeschränkte Menschen profitieren besonders von einem nachbarschaftlichen Wohnumfeld. Projektgröße und der Einbezug einkommensschwacher steigern die finanztechnischen und organisatorischen Anforderungen an die Projekte. Sie müssen mehr Kapital mobilisieren und die unterschiedliche ökonomische Leistungsfähigkeit der Mitglieder „unter ein Dach“ bringen.

Von der Gruppenbildung bis zur Baufertigstellung vergehen in der Regel Jahre. Soll die Gruppe diese Durststrecke überwinden, muss sich eine Kerngruppe finden, die bereit und in der Lage ist, das Projektmanagement hinsichtlich Finanzierung und Bauabwicklung zu übernehmen. Bedingt durch das fehlende Wissen und die nur begrenzt verfügbaren zeitlichen Ressourcen der Gruppenmitglieder scheitern viele Initiativen an diesen Hürden.

Ideal für eine externe Unterstützung wäre die Kooperation mit einer jungen Genossenschaft, die sich bereits erfolgreich von der Initiative zum Unternehmen hochgearbeitet hat, und aufgrund ihres eigenen Werdeganges das erforderliche Know-How für basisdemokratische Organisationsformen und Planungsbeteiligung besitzt. Dem steht entgegen, dass diese Kleingruppen oft nicht die Motivation oder Kraft haben, weitere Projekte umzusetzen. Sehr hilfreich erscheint daher der Ansatz von Fundament eG in Frankfurt (vgl. „FUNDAMENT dient als Dach“), die explizit als Dachgenossenschaft angetreten ist (vgl. Hinweise zur Dachgenossenschaft unter „IfG – 60 Jahre genossenschaftliche Forschung und Beratung in Marburg“<sup>2</sup>). Auch eine vorwiegend als reine Baugenossenschaft fungierende Genos-

## Genossenschaftliche Finanzierung mit variablen Einlagen und Nutzungsgebühren

Nachbarschaftsprojekte, die eine Genossenschaft gründen wollen, finden häufig keinen Weg, um Menschen mit unterschiedlichem Vermögen unter ein Dach zu bringen. In der typischen Form der Genossenschaft zahlen alle die gleiche Einlage je m<sup>2</sup> und die gleiche Nutzungsgebühr (Miete) je m<sup>2</sup>. Das bedeutet, dass alle Beteiligten gleich hohe oder gleich niedrige Beträge für Investition und laufende Nutzung aufbringen müssen. Die für eine ausreichende Eigenkapitalquote nötigen Einlagen je m<sup>2</sup> sind aber für einen Teil der Interessenten zu hoch. Andere wollen eine geringere monatliche Belastung haben und sind im Gegenzug auch bereit, in höhere Einlagen zu investieren. Dieses Interesse ist mit ein Grund, privates Wohneigentum zu bevorzugen. Ein Ausweg aus diesem Dilemma ist eine flexible Gestaltung von wohnungsbezogenen Einlagen und Nutzungsgebühren. Mit Orientierung an einer wohnungsbezogenen Kostenmiete kann man Menschen, die mehr Vermögen einsetzen können und wollen, die Möglichkeit geben, durch höhere Einlagen eine niedrigere Miete zu erzielen. Die laufende Belastung entspricht dann in etwa der eines Wohnungseigentümers. Die dadurch gewonnen Mittel ermöglichen es der Genossenschaft wiederum, einen Teil der notwendigen wohnungsbezogenen Einlagen Mitgliedern mit wenig Vermögen zu leihen. Diejenigen, die weniger Einlagen aufbringen können oder wollen, nehmen diese Vorleistung der Genossenschaft in Anspruch und bezahlen dafür eine entsprechend höhere Nutzungsgebühr. Durch den in der Nutzungsgebühr enthaltenen Tilgungsanteil geht das Gebäude in den Besitz der Genossenschaft über und kann so den Mitgliedern langfristig zu moderaten Preisen zur Verfügung gestellt werden.

Miete statt Wohneigentum kann auch für Menschen attraktiv sein, die ihr vorhandenes Vermögen anderweitig, z.B. für den Lebensunterhalt im Alter, den Aufbau einer selbständigen Existenz oder andere Zwecke einsetzen möchten. Eine flexible Gestaltung von Einlagen und Nutzungsgebühren erlaubt es dann auch, Teile des eingesetzten Vermögens kurzfristig, z.B. für unvorhergesehene Krankheitskosten oder dringende Anschaffungen flüssig zu machen. Ein Wohnungseigentümer hat dann nur die Möglichkeit, seine Wohnung zu verkaufen oder zu beleihen.

senschaft wie die Kaserna Urbana eG in Kassel kann Wohnprojekten über die Klippen der Umsetzung hinweghelfen. Da die Baugenossenschaft die Wohnungen nach der Fertigstellung i.d.R. an die Nutzer verkauft, bleibt diesen die Aufgabe, sich eine Organisationsform zu erarbeiten, die die langfristige Bindung an die gemeinsamen Ziele in der Nutzungsphase gewährleistet.

Zu guter Letzt muss die Gruppe das notwendige Eigenkapital sammeln und bei dünner Eigenkapitaldecke und ungewöhnlicher Bauherrnschaft eine Bank für die Finanzierung finden. Bewährt haben sich hier u.a. die Umweltbank Nürnberg und die GLS-Bank Bochum. Um günstige Landesdarlehen für den Sozialmietwohnungsbau zu erhalten, sind die Projekte auf eine gute Zusammenarbeit mit den jeweiligen Kommunen und ihren Wohnungsämtern angewiesen. Diese müssen das Vorhaben beim Land Hessen als förderwürdig einreichen. Darüber hinaus werden von der Landesbank LTH auch kommunale Bürgschaften als Absicherung gefordert. Nachbarschaftsprojekte setzen eine geeignete Bewohnerschaft voraus. Wichtig sind daher Vereinbarungen mit den Wohnungsdezernenten, die Nachbelegung mit entsprechend berechtigten Bürgern

weitgehend eigenständig vornehmen zu dürfen.

Zu einer sozial gemischten Nachbarschaft gehören auch Menschen, die weder Anspruch auf eine Sozialmietwohnung haben, noch über die Mittel zur Bildung von Wohneigentum verfügen. Es mangelt an Fördermöglichkeiten, die auch dieser Gruppe eine Teilnahme ermöglicht (vgl. „Förderung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten im Land Hessen“).

Unterstützung lässt sich auch durch eine Kooperation mit einer Altgenossenschaften (vgl. „Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, Kassel“) oder einem anderen Wohnungsunternehmen finden. Allerdings müssen hier aufgrund der Unterschiedlichkeit der Partner die Beziehungen zum Unternehmen und die Beteiligungsmöglichkeiten der Gruppe bewusst gestaltet und vertraglich fixiert werden. Geringeren Mitsprachemöglichkeiten stehen dann aber eine gesicherte Finanzierung und geringere Risiken gegenüber. Solche Kooperationsprojekte finden sich in Hessen z.B. in Kassel, Frankfurt, Hattersheim, Langen und Darmstadt (vgl. „Wohnprojekte in Kooperation mit Wohnungsunternehmen“). Soweit keine Fördermittel eingesetzt werden, erfolgt die Finanzierung oft mit Mieterdarlehen, deren

Einsatz die Miete reduziert (so bei dem GSW mit der „Hausgemeinschaft Preungesheimer Ameisen“ sowie dem „Ginkgo-Haus in Langen und der Traditionsgenossenschaft 1889 eG in Kassel“).

### Nutzungsphase – die Mühen der Ebene

Während die Planungsphase und ihre Bedeutung für die Gruppenbildung häufig erörtert wird, bleiben die für das dauerhafte Gelingen von Nachbarschaftsprojekten erforderlichen Organisationsformen bisher eher unterbelichtet. Die gemeinsame Wertorientierung der Beteiligten (Nachbarschaft, Solidarität) und die Verfügbarkeit von Gemeinschaftsräumen allein dürfte aber für die Aufrechterhaltung der Gemeinschaft langfristig nicht ausreichen. Um die Kommunikation zwischen den Bewohnern und die Stabilisierung einer Gruppenidentität langfristig zu fördern, sollten gemeinsame Gelegenheiten und Anlässe für Begegnungen geschaffen werden, die auch Neueinsteiger und Bewohner, die nicht spontan zusammenfinden, zusammenbringt. Gefragt ist ein dauerhafter, nicht von den Eigenchaften der zufällig vorhandenen Bewohner abhängiger, kommunika-

tiver Bezugsrahmen. Dafür kommen unter anderem die Einrichtung einer Bewohner-Selbstverwaltung und die gemeinschaftliche Erledigung von Gebäudepflege und Erhaltungsarbeiten in Frage. Gemeinschaftliche Betätigungsfelder können bspw. Außenanlagen, Nebenkostenabrechnung, Organisation von Festen und kulturellen Aktivitäten und die Bewirtschaftung von Gemeinschaftsräumen sein. Hierfür müssen lebbare Regeln für die Entscheidungsfindung und den nachbarschaftlichen Umgang (Pflichten, Ansprüche, Rechte) gefunden werden. Die Verbreiterungschancen und Stabilität von nachbarschaftlichen Wohnprojekten hängt davon ab, dass hier Formen entwickelt werden, die sowohl die hohen Autonomiebedürfnisse moderner Lebensstilgruppen berücksichtigen, als auch die trotzdem oder gerade deshalb gewünschte Gemeinschaftlichkeit fördern. In den folgenden

Einzeldarstellungen von Wohnprojekten wird auch auf diese Thematik eingegangen.

### Fazit

Die hohen Anforderungen an Zeit, Durchhaltevermögen und organisatorischen Fähigkeiten der Interessenten sowie finanzielle Restriktionen lassen Wohngruppenprojekte bisher Ausnahmefall bleiben. Nur mit stärkerer Unterstützung von außen und durch innovative Wohnungsunternehmen kann sich das Wohnen in selbstorganisierten Nachbarschaften verbreiten. Vorstellbar wäre zu diesem Zweck die Einrichtung einer beratenden Institution auf kommunaler oder regionaler Ebene, die den Auftrag hat, Gruppen auch selbst zu initiieren, sie im Aufbau zu betreuen und ggf. an kooperationswillige Wohnungsunternehmen zu vermitteln. Finanzieren

ließe sich eine derartige Beratungsstelle durch einen Mix aus öffentlicher Hand, Wohnungsunternehmen, den Verbänden und den Nutzern selbst. Dies wäre dann auch ein geeigneter Rahmen für Menschen, die ihr Wissen ehrenamtlich zur Verfügung stellen wollen.

<sup>1</sup> vgl. wohnbund-informationen 1/2007, S.24f: Rettenbach, Helene: Beispiel Wiesbaden: Runder Tisch und Kontaktstelle – Grundstruktur eines lokalen Netzwerks

<sup>2</sup> Ausführlicher vgl. wohnbund-informationen 1/07: Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften, S.10–19.

Birgit Kasper

## Förderung von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten im Land Hessen

Demographischer Wandel, Individualisierung, Polarisierung, Aufwertung, Schrumpfung, Privatisierung... Derartige Faktoren und Trends stehen gegenwärtig in fast allen Bundesländern bei der wohnungspolitische Debatte auf der Agenda. Auch die Hessische Landesregierung hat erkannt, dass der Bereich „Wohnen“ vor großen Herausforderungen steht und der Aufbau gemeinschaftlicher Wohnprojekte durch das Land unterstützt werden sollte. Und in der Tat haben sich in den letzten Jahren gemeinschaftsorientierte Projekte und junge Genossenschaften in Hessen gegründet. Aber um die guten Absichten der Landesregierung zu bewerten, muss die Frage erlaubt sein, wie viel Unterstützung die gegründeten Projekte tatsächlich erhalten oder welche Förderung sie schließlich in Anspruch nehmen konnten. Im Ergebnis zeigt sich, dass die Situation sehr übersichtlich ist.

Die Unterstützung durch das Land konzentriert sich vor allem auf Wohnberatung und Wohnungsanpassung für ältere Menschen:

□ Förderung der Hessischen Fachstelle für Wohnberatung (HFW) beim AWO Bezirksverband Hessen-Nord e.V.: Die HFW schult vor allem VertreterInnen von Kommunen, Landkreisen, Wohlfahrtsverbänden und Ambulanten Pflegediensten zur Etablierung von Beratungsstellen „vor Ort“ zur Wohnberatung und Wohnungsanpassung. Ziel ist es, ein Beratungsangebot zur Barrierefreiheit von Wohnungen und Wohnumfeld zu etablieren, damit älteren Menschen ein selbständiges und selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter erhalten werden kann. Darüber hinaus sollen Ältere durch lokale Beratungsstellen bei Interesse über gemeinschaftsorien-

tierte Wohnprojekte für Jung und Alt informiert werden – sofern es welche gibt.

- Fördermittel zur Wohnungsanpassung: Haus- und Wohnungseigentümer können Mittel zur barrierefreien Wohnungsanpassung für Ältere oder für Demenz-Wohngruppen beantragen. Dabei handelt es sich nicht explizit um Fördermittel für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, sondern gilt für alle Eigentümer.
- Förderung für die Erstellung von Wohnraum für Haushalte unterhalb bestimmter Einkommensgrenzen nach Wohnraumförderungsgesetz (WoFG): Diese Förderdarlehen des „Sozialen Wohnungsbaus“ können von jedem Bauträger über die Kommune beantragt werden, also im Prinzip auch von jungen Genossenschaf-

ten für Wohnprojekte. Allerdings wird deren Bonität auch bei Nachweis des notwendigen Eigenkapitals durch die Landestreuhand Hessen so schlecht bewertet, dass sie nur bei Übernahme einer Bürgschaft durch die jeweilige Kommune in den Genuss der Förderdarlehen kommen können. Grundsätzlich müssen Wohnprojekte zudem einen Weg finden, den Anteil der Gemeinschaftsräume für die Sozialmietwohnungen zu finanzieren, da diese Kosten nicht förderwürdig sind und nicht über die Kostenmiete umgelegt werden dürfen. (Die Förderrichtlinien in Schleswig-Holstein von 2004 lassen dagegen bei Wohngruppenprojekten 2m<sup>2</sup> Gemeinschaftsraum pro Wohneinheit und eine dadurch um 15 Cent pro qm erhöhte Kostenmiete zu; vgl. Förderrichtlinien in Schleswig-Holstein in: wohnbund-informationen 2+3/2005). Die aktuellen Förderrichtlinien des Landes Hessens verhindern außerdem eine Verpflichtung der Mieter zur Zeichnung zusätzlicher Genossenschaftseinlagen soweit sie die Höhe einer Kaution übersteigt. Auch in dieser begrenzten Höhe dürfen Einlagen nur alternativ zu einer Kaution gefordert werden. Dies macht es für Genossenschaften unmöglich, von den Nutzern der geförderten Wohnungen einen Beitrag zur Eigenkapitalbildung zu fordern. Sinn der Regelung ist die Beseitigung von Zugangsbarrieren zu den geförderten Wohnungen, die den Ärmsten zur Verfügung stehen sollen. Tatsächlich wird über diese Regelung aber auch die Möglichkeit einer Teilhabe von Menschen mit geringen Einkommen, die über Ersparnisse oder Verwandtenhilfe Genossenschaftseinlagen leisten könnten, an Wohnprojekten erschwert.

- Einmalige Zuschüsse für Informationsveranstaltungen: Die einzige echte Förderung für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte und junge Genossenschaften durch das Land Hessen besteht darin, dass für Schulungsmaßnahmen oder Informationsveranstaltungen wie z.B. einen Wohnprojekttag mit einem

### Förderung von neuen Wohnprojekten „Jung und Alt“ in Hessen

Fördermittelgeber: Hessisches Sozialministerium (HSM), Referat Seniorinnen und Senioren

Schlagwort: Förderung nicht investiver sozialer Maßnahmen, Offene Altenhilfe

Gefördert werden: Qualifizierungsmaßnahmen (Workshops, Veranstaltungsreihen) für Initiativen von Wohnprojekten „Jung und Alt“.

Der Weg: Nach formlosem Antrag mit inhaltlichem Konzept an das Sozialministerium werden vom Regierungspräsidium Gießen Antragsformulare zugestellt. Diese müssen zusammen mit einer positiven Stellungnahme des Magistrats und einem Kostenplan über die jeweilige Kommune eingereicht werden. Gefördert werden können 50% der anfallenden Kosten (z.B. Moderationskosten). Nach Durchführung der Maßnahme muss ein Verwendungsnachweis erstellt und ein Sachbericht zur Überprüfung der Wirksamkeit abgegeben werden.

(verhältnismäßig aufwändigen) Antragsverfahren ein Zuschuss beim Sozialministerium beantragt werden kann (vgl. Kasten).

- Rahmenbedingungen für eine Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen (LAG): Ein hessenweiter Informationsaustausch von VertreterInnen verschiedener Institutionen und Professionen (z.B. Städtetag, Landesseniorenvertretung, FGW, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, Wohnungsamt der Stadt Wiesbaden, Sozial- und Jugendamt der Stadt Frankfurt am Main, Amt für kirchliche Dienste der evangelischen Kirche von Kurhessen-Waldeck u.v.m.) trifft sich unter der Leitung des Sozialministeriums. Die LAG hat das Ziel, Wissen zu bündeln, Einfluss auf die gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu nehmen und hat z.B. das Sozialministerium durch die Mitarbeit an der Broschüre „Neue Wohnprojekte für Jung und Alt“ bei der Herausgabe unterstützt<sup>1</sup>. Die LAG verfügt jedoch über keinerlei Instrumente oder Mittel, Projekte tatkräftig voranzubringen.

Ob also interessierte Gruppen den langen Prozess der Projektentwicklung durchhalten und schließlich einen gemeinschaftsorientierten Alltag mit positiver Ausstrahlung auf den

Stadtteil realisieren können, ist in Hessen vor allem von den Leistungen der Kommunen, der Unterstützung einzelner Traditions-genossenschaften oder -gesellschaften und vor allem vom hohen ehrenamtlichen Einsatz der Vereine, Initiativgruppen und zukünftigen BewohnerInnen abhängig.

Betrachtet man die Projekte und jungen Genossenschaften in Hessen, dann stellt man fest, dass die Mehrzahl der Projekte durch eine bestimmte Bevölkerungsgruppe vorangebracht wird: Menschen mit ausreichend finanziellen Ressourcen, der Vision von nachbarschaftlichem Miteinander, einem hohem ehrenamtlichen Engagement und einer Vielzahl an Kompetenzen, um die kaufmännischen, rechtlichen, technischen und organisatorischen Herausforderungen bewältigen zu können. So lange keine einfacheren Alternativen für die Gründung von Projekten bestehen, wird es so bleiben – und ob ältere Menschen mit durchschnittlichen oder niedrigen Einkommen am Ende in einem gemeinschaftsorientierten Projekt für Jung und Alt leben können, muss als Verkettung glücklicher Umstände bewertet werden.

<sup>1</sup> [www.sozialnetz-hessen.de/wohnen](http://www.sozialnetz-hessen.de/wohnen)  
Hessisches Sozialministerium: Neue Wohnprojekte für Jung und Alt. Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen. Wiesbaden 2006 (kostenlos erhältlich unter: [publikationen@hsm.hessen.de](mailto:publikationen@hsm.hessen.de))

Prof. Dr. Stefan Dierkes, Dr. Stephanie Hanrath

## 60 Jahre genossenschaftliche Forschung und Beratung in Marburg



### Das ifG Marburg

Das Institut für Genossenschaftswesen an der Phillips-Universität Marburg (ifG Marburg) entstand als erstes Forschungs- und Wirtschaftsinstitut seiner Art in Deutschland im Jahre 1947. Unter einem Dach arbeiten Rechts- und Wirtschaftswissenschaftler nunmehr seit 60 Jahre daran, den Gründungsauftrag – Grundlagenforschung zu Recht und Wirtschaft des Genossenschafts- und Kooperationswesens sowie praxisorientierte Lösungen und Beratungsleistungen – zu erfüllen. Drei Kompetenzschwerpunkte „Dienstleistung, Handel, Gewerbe und Handwerk“, „Innovation, Strategie und Wettbewerb“ sowie „Institution und Organisation“ strukturieren die Arbeit des ifG. Zum ersten gehört neben der Bankwirtschaft und den so genannten neuen Kooperationen (z. B. im Gesundheits- oder Sozialwesen) vor allem auch die Wohnungswirtschaft.

### Wohnungswirtschaftlicher Kompetenzschwerpunkt

Im Bereich Wohnen war das ifG von 2002 bis 2004 Mitglied der Expertenkommission Wohnungsgenossenschaften, die vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Wohnungswesen mit dem Ziel eingesetzt wurde, „das selbstbestimmte, genossenschaftliche Wohnen ... weiter zu entwickeln und die Zukunft der genossenschaftlichen Idee zu sichern“. Aufbauend auf den Empfehlungen der Expertenkommission hat das ifG im Rahmen des ExWoSt-Programms an den Forschungsfeldern „Altersvorsorge und Wohnungsgenossenschaften“ sowie „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ mitgewirkt. Im Rahmen der Forschungs- und Beratungsarbeiten zum Themenfeld „Altersvorsorge“ wurden betriebswirtschaftliche Analysen (finanzielle Machbarkeitsstudien) zu unterschiedlichen Altersvorsorgemodellen durchgeführt, organisatorische

Umsetzungsempfehlungen abgegeben sowie rechtliche Fragestellungen untersucht. Im Forschungsfeld „Genossenschaftspotenziale“ hat das ifG einen „Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft“ entwickelt.

### Praxisleitfaden Dachgenossenschaften

Ziel dieses Praxisleitfadens ist es, existierenden Bewohnergruppen oder neu entstehenden Wohnprojekten Informationen über die eingetragene Genossenschaft (eG) als Rechtsform zur Umsetzung ihrer Wohnwünsche und -ziele (wie z. B. altersübergreifendes Wohnen, Stabilisierung von Nachbarschaften, Einbettung einkommensschwacher Bewohner, Integration ethnischer Minderheiten,...) zu geben. Häufig handelt es sich bei den Wohnprojekten um Initiativen, die ihr Zusammenleben mit einem hohen Grad an Selbstbestimmung, Selbstorganisation und Selbstverantwortung gemeinschaftlich realisieren möchten und eine Alternative zum Individualeigentum oder zu isolierten Mietverhältnissen suchen. Hier bietet die eG mit ihren Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung einen idealen Rechtsrahmen. Jedoch müssen die Gründung und der laufende Betrieb einer Genossenschaft nachhaltig organisiert werden. Hier stoßen die Initiatoren häufig schnell an die Grenzen ihrer Selbstverantwortungs- und Selbstverwaltungsfähigkeit. Daher sind in jüngerer Vergangenheit genossenschaftliche Unterstützungsstrukturen entstanden, die den einzelnen Wohnprojekten als „Dach“ dienen und ihnen sowohl in der Gründungsphase als auch in der laufenden Unterhaltung und Bewirtschaftung Trägerstruktur und Unterstützung bieten. Dabei gibt es durchaus unterschiedliche Wege,

### Vorteile einer Dachgenossenschaft mit eigenständig organisierten Hausgemeinschaften

- Die Dachgenossenschaft entlastet die Wohnprojekte und ihre Bewohner von Aufgaben, die diese nicht oder nur mit geringerer Effizienz durchführen können.
- Die Wohnprojekte können sich einer (existierenden) Dachgenossenschaft als Trägerstruktur bedienen.
- Die Wohnobjekte werden durch die Eingliederung in eine Genossenschaft dauerhaft dem spekulativen Wohnungsmarkt entzogen.
- Die Wohnprojekte und ihre Bewohner haben Entscheidungsautonomie über die ihnen wichtigen Sachverhalte.
- Die Bewohner identifizieren sich mit „ihrem“ Haus und ihrer Hausgemeinschaft und fühlen sich nicht als „eines unter (möglicherweise sehr) vielen Mitgliedern.“
- Die Existenz von aktiven Hausgemeinschaften kann helfen, soziale Notstände und Isolation zu mildern.

wie das Verhältnis von Dachgenossenschaft zu Wohnprojekt und BewohnerIn gestaltet werden kann. Mit diesen Gestaltungsalternativen sind allerdings auch unterschiedliche organisatorische, ökonomische sowie (steuer-) rechtliche Vor- und Nachteile verbunden. Diese werden im „Praxisleitfaden Dachgenossenschaften in der Wohnungswirtschaft“ ausführlich beschrieben; ferner werden dem Interessierten eine Mustersatzung sowie Regelwerke zur Gestaltung der mitgliedschaftlichen und vertraglichen Beziehungen an die Hand gegeben. Der Praxisleitfaden kann von den ExWoSt-Internetseiten heruntergeladen werden; der Link hierzu steht auf der Internetseite des

ifG Marburg (<http://www.uni-marburg.de/fb02/ifg/praxis/DachGeno>).

### Weitere Forschung und Umsetzungsbegleitung

Zukünftig ist das ifG Marburg bestrebt, die Entwicklung genossenschaftlicher Wohnformen und die Umsetzung dachgenossenschaftlicher Strukturen weiter zu unterstützen. Dies soll sowohl durch weitere Forschungsarbeiten und Studien, auch über den Anwendungsbereich der Wohnungswirtschaft hinaus, als auch durch die konkrete Begleitung von (Wohn-) Projekten bei der Realisierung erfolgen. Das ifG ist daher sehr an entsprechenden

Forschungsprojekten oder Kooperationen interessiert und kann diesbezüglich umfangreiche juristische- und betriebswirtschaftliche Kenntnisse und Erfahrungen beisteuern. Bei Interesse besuchen Sie bitte unsere Internetseiten oder senden Sie uns eine Email.

Kontakt:

**Institut für  
Genossenschaftswesen  
Philipps-Universität Marburg**

Am Plan 2  
35032 Marburg  
06421/2823939  
[info@ifg-marburg.de](mailto:info@ifg-marburg.de)  
[www.ifg-marburg.de](http://www.ifg-marburg.de)

Kornelia Müller

## Das Dauerwohnrecht nach WEG in genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten

Für gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte liegt eine Entscheidung für die Rechtsform Genossenschaft nahe, da die Genossenschaft die Nutzung ihrer Wohnungen an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft binden kann. Durch eine entsprechend gestaltete Satzung können die Ziele der Gruppe langfristig verankert werden. Zudem bietet eine genossenschaftliche Finanzierung die Möglichkeit, auch Mitglieder mit einer Wohnung zu versorgen, deren Vermögenssituation eine Wohneigentumsbildung nicht erlauben würde. Dies kann dadurch umgesetzt werden, dass die Nutzer unterschiedlich hohe zusätzliche Einlagen je qm einbringen dürfen und die Nutzungsgebühren (Mieten) entsprechend gestaffelt werden. Genossenschaften ohne entschuldeten Bestand oder Neugründungen gelten aber in der Regel bei den Banken als unsichere Kandidaten. Deshalb ist eine Finanzierung großer Bauvorhaben ohne öffentliche Darlehen oder Bürgschaften oft chancenlos. In dieser Situation kann es vorteilhaft sein, einen Teil der Wohnungen zu verkaufen und die Finanzierung damit den einzelnen Erwerbern zu überlassen. Allerdings gibt die Gruppe

dabei die Bindung des Käufers und der folgenden Wohnungsnutzer an die Satzungsziele auf. Hier bietet der Verkauf von Dauerwohnrechten nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) eine Alternative.

### Was ist ein Dauerwohnrecht nach WEG?

Ein zeitlich befristetes Dauerwohnrecht kann als eine Form der Mietvorauszahlung angesehen werden; beim unbefristeten Dauerwohnrecht nach WEG erhält der Erwerber ein ausschließliches Verfügungsrecht (wirtschaftliches Eigentum) an einer bestimmten Wohnung. Bei einem Neubau dürfte nur letzteres in Frage kommen. Das Dauerwohnrecht (DWR) ist vererblich und veräußerbar. Das Grundbuch wird mit einer Teilungserklärung in Wohnungsgrundbücher geteilt und das DWR des Erwerbers als Belastung eingetragen. Die Genossenschaft erlaubt dem Erwerber, das Wohnungsgrundbuch mit den Grundschulden für die Kredite zu belasten, die für den Erwerb des DWRs aufgenommen werden müssen. Damit kann der Erwerber das DWR eigenständig

wie eine Eigentumswohnung finanzieren. Wenn der Kaufvertrag den Erwerber vor allem hinsichtlich freier Veräußer- und Vererbbarkeit sowie finanzieller Belastung einem Eigentümer ähnlich stellt, wird das DWR von den Finanzämtern Hessens als wirtschaftliches Eigentum anerkannt und berechtigt zu sämtlichen Eigentumsförderungen. Wird darauf keinen Wert gelegt, können auch Beschränkungen möglicher Veräußerungsgewinne oder Höchstmietpreise bei Vermietung vereinbart werden.

Die Banken werden in der Regel darauf bestehen, dass im Falle einer Zwangsversteigerung das DWR entfällt. Soweit die Genossenschaft dies dann nicht durch einen Rückkauf des DWRs verhindern kann, müsste sie mit dem neuen Besitzer eine Wohnungseigentümergeinschaft nach WEG bilden.

### Vorteile des Dauerwohnrechts für Wohnprojekte

Wenn es nicht gelingt, die genossenschaftliche Finanzierung eines Bauvorhabens im gewünschten Umfang zu organisieren, ist der Verkauf eines

Teils der geplanten Wohnungen ein Weg für das Wohnprojekt, trotzdem die angestrebte Anzahl an Wohnungen bauen (oder sanieren) zu können. Auch können so wohlhabende Haushalte, die nicht bereit sind, auf Wohneigentumsbildung zu verzichten für das Projekt gewonnen werden. Soweit ein Kaufpreis für das DWR oberhalb der Baukosten durchgesetzt werden kann, können zudem Mittel für den Mietwohnungsbau gewonnen werden. Das DWR bietet im Vergleich zur klassischen Eigentumswohnung mehr Möglichkeiten, eine Bindung der Wohnungsnutzer an das Projekt und seine Ziele zu sichern. Grundstück und Wohnung bleiben im juristischen Eigentum der Genossenschaft, während das Nutzungsrecht an der Wohnung ausschließlich an Mitglieder verkauft wird. Im Falle eines Weiterverkaufs, einer Vermietung oder Vererbung wird Besitz und Nutzung der Wohnung an die Mitgliedschaft in der Genossenschaft gebunden. Bei Zuwiderhandlung oder bei grobem Verstoß gegen die Satzung kann ein Heimfallrecht (mit Entschädigung) und bei

Verkauf oder Vererbung ein Vor- bzw. Ankaufsrecht für die Genossenschaft vereinbart werden. Auch weitergehende Bindungen wären rechtlich möglich, sofern auf die Förderung als Eigentum verzichtet wird und die Käufer sich darauf einlassen.

### Unterschiede Dauerwohnrecht und genossenschaftliche Mietwohnungen

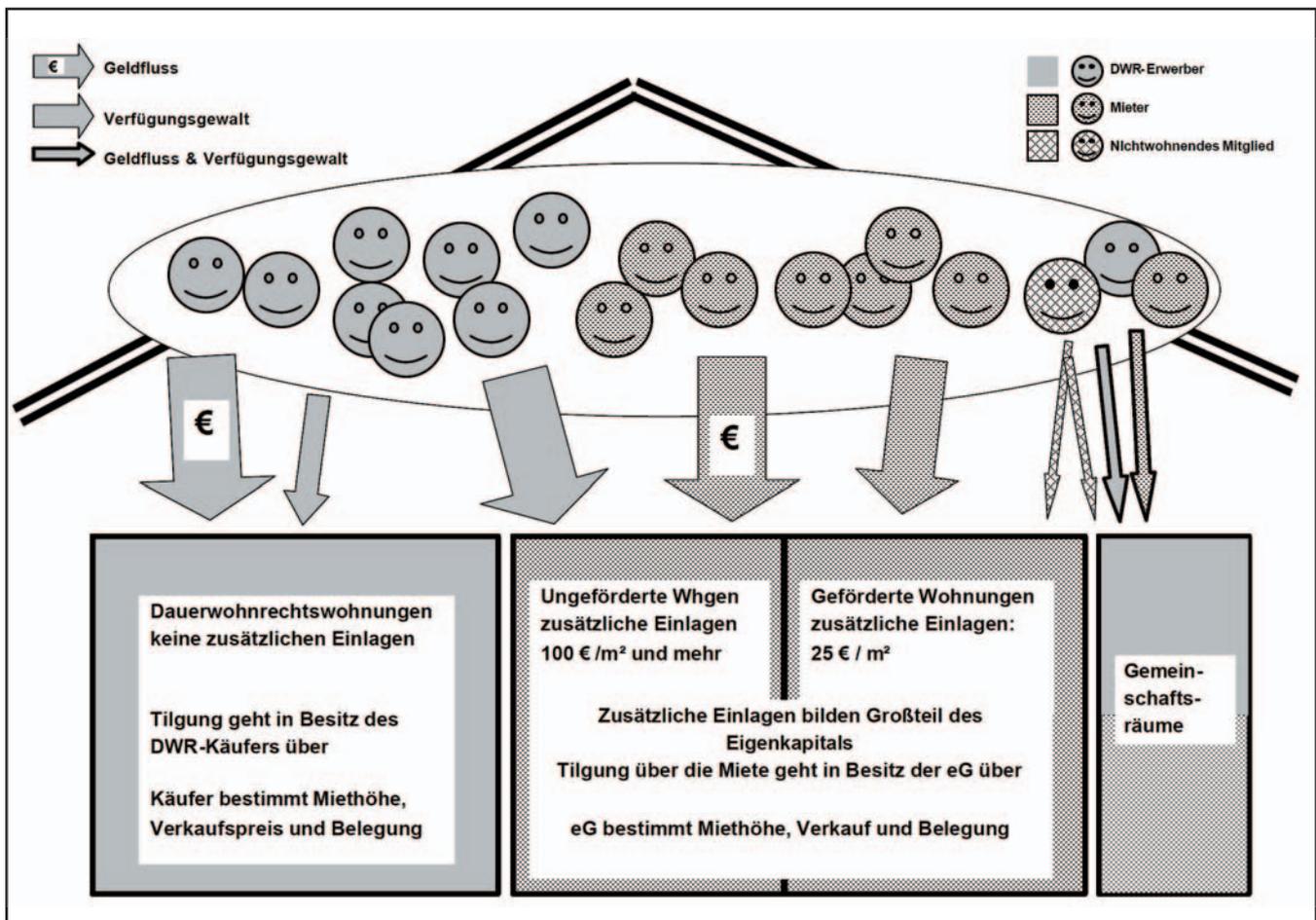
Die Nutzungsentgelte freifinanzierter Genossenschaftswohnungen, die von Genossen gemietet werden, unterscheiden sich bei gleichem Eigenkapitalanteil (wohnungsbearbeiteten Einlagen) nicht wesentlich von den laufenden Kosten der Erwerber, jedenfalls soweit keine spezifischen Förderungen in Anspruch genommen werden können. Der Unterschied liegt in der Zuordnung der Tilgungsleistungen. Während die DWR-Inhaber auf ihr individuelles DWR tilgen und bei Auszug den darauf erzielten Markterlös mitnehmen, tilgen die Mietergenossen auf das genossen-

schaftliche Eigentum. Letztere leisten einen Beitrag zu einer gemeinschaftlichen Generationenvorsorge, indem Wohnungen der Marktpreisbindung entzogen an nachfolgende Genossen weitergegeben werden. Bei einem Auszug innerhalb der ersten 10 Jahre ist der Unterschied allerdings gering, da Tilgung und Abschreibung (Alterung) sich zunächst die Waage halten. Bei angespannten Wohnungsmärkten können Erwerber jedoch eventuell einen überhöhten Preis erzielen.

### Folgen für die Genossenschaft

#### Gemeinsame Verwaltung

Da die Genossenschaft juristische Eigentümerin aller Wohnungen ist, kann sie DWR-Wohnungen und Mietwohnungen gemeinsam verwalten – auch in Bezug auf die Instandhaltungsrücklage. Eine Kombination von Wohnungseigentümergeinschaft und Genossenschaft als Vertreter der Nutzer der Genossenschaftswohnungen entfällt damit. In der Versammlung



Genossenschaft mit Genossenschaftswohnungen und Dauerwohnrechten

der Hausgemeinschaft haben Erwerber wie Mieter über ihren Status als Bewohner dasselbe Stimmrecht. Die Gemeinschaftsräume bleiben im Besitz der Genossenschaft. Den Erwerbern wird im Kaufvertrag ein Nutzungsrecht nach Maßgabe der Beschlüsse der Hausgemeinschaft eingeräumt und die Verpflichtung auferlegt, sich an den laufenden Kosten zu beteiligen.

#### *Die Genossenschaft gibt Verfügungsrechte auf*

Die Genossenschaft könnte nur mit entsprechender vertraglicher Regelung auf den Wiederverkaufspreis oder den Mietpreis Einfluss nehmen, was in der Regel von den Erwerbern abgelehnt werden wird. Damit wird auf eines der Ziele von Genossenschaften – die langfristige Sicherung preisgünstigen, weil der Marktpreisbildung entzogenen Wohnraums – verzichtet. Bei der Nachbelegung der Wohnung hat sie nur noch ein Vetorecht, falls der neue Erwerber bzw. der neue Mieter nicht Genossenschaftsmitglied werden will. Sie könnte zudem die Aufnahme der neuen Interessenten in die Genossenschaft bei wichtigem Grund verweigern. Sie kann jedenfalls nicht vorrangig ihre eigenen (nichtwohnenden) Mitglieder versorgen. Auch der Einfluss der Hausgemeinschaft bei Nachbelegung wird dadurch eingeschränkt.

#### *Konkurrenz zu den genossenschaftlichen Mietwohnungen*

Durch das parallele Angebot von genossenschaftlichen Mietwohnungen und DWR-Wohnungen besteht die Gefahr, dass potentielle Genossenschaftsmieter, die hohe Einlagen in die genossenschaftliche Finanzierung einbringen könnten, abgezogen werden.

#### *Benachteiligung der Mietgenossen innerhalb der genossenschaftlichen Demokratie*

Bei Verkauf von Dauerwohnrechten wird ein Teil der Wohnungen aus dem wirtschaftlichen Eigentum ausgegliedert. Die Erwerber haften für

die Finanzierung „ihrer“ Wohnung, während sie am genossenschaftlichen Wohnungseigentum nur mit ihrer Pflichteinlage beteiligt sind. Die Mietgenossen bilden mit ihren zusätzlichen wohnungsbezogenen Einlagen weitgehend das Eigenkapital für die Genossenschaftswohnungen. Ihre Wohnungen stellen die dingliche Sicherheit für die Kreditgeber der Genossenschaft dar. Im Insolvenzfall der Genossenschaft besteht kein Zugriff der Gläubiger auf die DWR-Wohnungen. Mit ihren Mietzahlungen zahlen die Mietgenossen Zins und Tilgung der Kredite, die für die Genossenschaftswohnungen aufgenommen worden sind. Aus der Vermietung entstehende Risiken können über die Miete allein auf die Mietgenossen, nicht aber auf die Erwerbergenossen abgewälzt werden. Allein die Mietergenossen tragen also zur Bildung des gemeinschaftlichen Eigentums an Mietwohnungen bei. In der Generalversammlung haben aber alle Genossen dasselbe Stimmrecht. Solange die Genossenschaft Entscheidungen über das ganze Gebäude fällt, das Miet- und DWR-Wohnungen umfasst oder organisatorische Fragen regelt, die die Hausgemeinschaft betreffen, ist dies nicht von Belang. Allerdings müssen auch Entscheidungen getroffen werden, die alleine die genossenschaftlichen Mietwohnungen betreffen: Miethöhe, Verkauf freigewordener Mietwohnungen u.ä.. In diesem Fall würden Genossen, die nichts (oder nur geringfügig) zur Bildung des genossenschaftlichen Eigentums beigetragen haben, dasselbe Stimmrecht haben wie die daran beteiligten Genossen. Die Erwerber entscheiden über das von den Mietgenossen gebildete Wohnungseigentum der Genossenschaft mit gleicher Stimme mit. Umgekehrt ist das wirtschaftliche Eigentum der DWR-Erwerber der Verfügungsgewalt der Genossenschaft weitgehend entzogen.

Vor allem bei Genossenschaften mit einem hohen Anteil von DWR-Wohnungen ist zu prüfen, inwieweit durch eine themenbezogene Anwendung des im Genossenschaftsgesetz vorgesehenen Mehrstimmrechtes die Verfügungsgewalt der Mietgenossen über die Genossenschaftswohnungen gesichert werden kann.

#### **Fazit**

Der Verkauf von eigentumsnah gestalteten Dauerwohnrechten hilft genossenschaftlich organisierten Wohnprojekten, große Bauvorhaben umzusetzen. Allerdings wird dadurch das Solidarprinzip der Genossenschaft aufgebrochen und werden Probleme in der gemeinschaftlichen Verfügung über das genossenschaftliche Eigentum geschaffen. Der Anteil der verkauften DWR am Bestand sollte sich deshalb in Grenzen halten. Wünschenswert für Wohnprojekte wäre eine Förderung genossenschaftlichen Eigentums durch öffentliche Darlehen für Genossenschaftswohnungen gegen eine Belegungsbindung für Menschen innerhalb bestimmter Einkommensgrenzen, die über denjenigen des Sozialmietwohnungsbaus liegen und Bürgschafts-Fonds zur Unterstützung der Bonität kleiner Genossenschaften.

#### *Kontakt:*

**Kornelia Müller,**  
WohnSinn eG  
conny.mueller@onlinehome.de

#### **Literatur:**

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.) 2003: Das Dauerwohnrecht nach Wohnungseigentumsgesetz. Neue Möglichkeiten für Wohnungsunternehmen, Arbeitshilfe 44 (Reihe GdW Arbeitshilfen)  
Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. (Hrsg.) 2006: Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt. Ein Handbuch für Wohnungsgenossenschaften. Kapitel 8: Dauerwohnrecht als Altersvorsorge.

Günter Lohmann

## Zehn Jahre frauen- und familiengerechtes Bauen und Wohnen in Hessen

Ende der 90er Jahre wurden eine ganze Reihe interessanter Wohnprojekte im sozialen Mietwohnungsbau realisiert, deren Fokus auf ein frauen- und familiengerechtes Bauen und Wohnen gerichtet war<sup>1</sup>. Dementsprechend waren die Wohnungen überwiegend für Haushalten mit Kindern vorgesehen und bei der Planung wurden die zukünftigen BewohnerInnen beteiligt. Der Zweck dieser Projekte war es nicht nur, allein erziehende Frauen und Familien mit geeignetem Wohnraum zu versorgen, sondern auch die Technischen Wohnungsbaurichtlinien (TWBR 1993 in Hessen) zu evaluieren und weiter zu entwickeln. Mit der sozialwissenschaftlichen Begleitung einiger Wohnprojekte in Hessen war Ende der 90er Jahre das Institut Wohnen und Umwelt (IWU) im Auftrag und mit Unterstützung des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung und des Hessischen Ministeriums für Frauen, Arbeit und Sozialordnung (später Hessisches Sozialministerium) betraut.

Zu den vom IWU begleiteten Wohnprojekten mit diesem Schwerpunkt gehörten:

- Frauengerechtes Bauen und Wohnen in Wiesbaden (Bezug: 1997)
- Frauengerechtes Bauen und Wohnen in Darmstadt (Bezug: 1998)
- Frauen- und familiengerechtes

- Bauen in Nidderau (Bezug: 1998)
- Familien- und frauengerechtes Wohnen in einem Konversionsprojekt in Kassel (Bezug: 1999)

WissenschaftlerInnen des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU) haben diese vier Wohnprojekte sozialwissenschaftlich begleitet, zum Teil - wie das Wohnprojekt in Wiesbaden - von der Planungsphase an. Zu den Aufgaben gehörte es, den Treffen zwischen den MieterInnen, dem Wohnungsunternehmen und den Architekten beizuwohnen, in denen es um die Grundriss- oder die Küchenplanung, die Gestaltung der Außenanlagen, die Nutzung der Gemeinschaftsräume usw. ging. Nach Bezug der Wohnungen und einer gewissen Eingewöhnungsphase von etwa einem Viertel Jahr, wurden Mieterbefragungen mit den neuen BewohnerInnen durchgeführt. Ziel dieser Befragungen war es, die unterschiedlichen Projektelemente aus den Bereichen

- frauen- und familiengerechte Wohnungen (z.B. teilbare bzw. zusammenschaltbare Räume, nutzungsneutrale Räume, offene Wohnküchen)
- unmittelbares Wohnumfeld (z.B. Spielmöglichkeiten für Kinder ohne Aufsicht, soziale Treffpunkte, öffentliche und halböffentliche Räume)

- Gemeinschaftlichkeit fördernde Elemente im Projekt (z. B. Gemeinschaftsräume im Innen- wie Außenbereich, „kommunikative“ Orte)
- Infrastruktur des Wohngebiets (z.B. guter ÖPNV-Anschluss, Radwegeerschließung)

zu evaluieren. Die Befragungen zeigten, dass die MieterInnen die Projektideen sehr positiv bewerteten und dass insbesondere die kommunikative und nachbarschaftliche Kontakte fördernden Elemente, wie die Gemeinschaftsräume oder Treffpunkte in den Außenanlagen einen hohen Stellenwert einnahmen.

Leider gibt es rund zehn Jahre später nur wenig Informationen darüber, ob die Projektideen des gemeinschaftlichen frauen- und familiengerechten Zusammenwohnens diese Zeit überdauert haben. Lediglich das Projekt in Wiesbaden wurde vom Institut Wohnen und Umwelt ca. sechs Jahre nach Bezug im Frühjahr 2004 erneut evaluiert. Die Ergebnisse dieser Nachevaluation sollen hier kurz dargestellt werden:

Ergebnisse der Nachevaluation  
Die Besonderheiten der Wohnungen wie die Nutzungsoffenheit, d.h. gleich große Räume, die eine Enthierarchisierung der Räume bedeuten, teilbare bzw., zusammenschaltbare Räume und das Wohnküchenkonzept

Ort	Neubau - Bestand	Anzahl der Wohnungen	Bauherr / Wohnungsunternehmen
Wiesbaden	Neubau	28	Nassauische Heimstätte, Gesellschaft für innovative Projekte im Wohnungsbau mbH
Darmstadt	Neubau	11	Hessische Gemeinnützige Aktiengesellschaft für Kleinwohnungen (Hegemag)
Nidderau	Neubau	19	Stadt Nidderau
Kassel	Bestand	36	WOHNSTADT, Stadtentwicklungs- und Wohnungsbaugesellschaft Hessen mbH

**Kenndaten der vier Wohnprojekte**

geben den Befragten zusätzliche Nutzungsmöglichkeiten. Auch wenn das Konzept der Teilbarkeit bzw. Zusammenschaltbarkeit von Räumen in Wiesbaden bislang von den MieterInnen nicht genutzt wurde, so wurden die Kriterien des frauengerechten Wohnens insgesamt als positiv wahrgenommen.

Was den Kindergarten betrifft, so sind die Kinder der BewohnerInnen dem Kindergartenalter entwichen. Der Kindergarten ist jedoch weiterhin in Betrieb, weil nun Kinder aus dem nachbarschaftlichen Umfeld betreut werden. Es zeigte sich, dass das Projekt für ein Mietercafé zu klein ist. Damit sich ein Mietercafé trägt, ist ein über 28 Haushalte hinausreichender Nutzerkreis erforderlich. Hinzu kommt, dass durch die Lage des Cafés im halb-öffentlichen Raum zwischen den beiden Projektgebäuden nicht genug Öffentlichkeit besteht, um als Mietercafé auch für BewohnerInnen des nachbarschaftlichen Umfelds interessant zu sein.

Ein weiteres Problem ist die Belegungspraxis bei freiwerdenden Wohnungen. Zum Projektstart wurden die BewohnerInnen nach einem besonderen Mieterauswahlverfahren ausgewählt. Dies waren MieterInnen mit einem besonderen Interesse an dieser Wohnform, verbunden mit der Bereitschaft, sich über das normale Maß hinaus im Sinne einer kommunikativen Nachbarschaft zu engagieren. Im weiteren Projektverlauf erfolgte die Belegung – wie es für belegungsgebundenem Wohnraum üblich ist – durch das Liegenschaftsamt oder Wohnungsamt. Im Wiesbadener Projekt wohnen inzwischen MieterInnen, die gar nicht wissen, dass sie in ein besonderes Wohnprojekt des frauengerechten Wohnens eingezogen sind. Ein gemeinschaftsorientiertes Engagement dieser Haushalte ist daher nicht notwendigerweise zu erwarten. Als schwierig erwies sich aus Sicht der Befragten auch die Aufrechterhaltung der Gemeinschaftsaktivitäten, wie z.B. die Nutzung und Verwaltung des Gemeinschaftsraumes. Die anfänglich sehr intensive Betreuung durch das Wohnungsunternehmen, die solche Prozesse zunächst selbst koordiniert hat, darf nicht abrupt enden, sondern die Übergabe dieser



Wiesbaden



Nidderau

Aktivitäten an die BewohnerInnen zur Selbstverwaltung sollte peu à peu geschehen. Auch nach der Übergabe sollte das Wohnungsunternehmen das Projekt immer im Blick haben. Zusammenfassung der Ergebnisse

- die nach den Kriterien des frauengerechten Wohnens gestalteten Wohnungen haben sich – auch nach sechs Jahren Wohndauer – in den Augen der Befragten bewährt
- das zum Projekt gehörende Mietercafé und der Kindergarten werden kaum genutzt
- der Standort des Projekts wurde bezüglich der Infrastruktur gut gewählt, Spielmöglichkeiten für Kinder draußen und kommunikative Zonen (u.a. Laubengänge) sind vorhanden
- die Betreuung durch das Wohnungsunternehmen sollte schrittweise in eine Selbstverwaltung der MieterInnen übergehen
- Projekte dieser Art bedürfen auch langfristig einer besonderen Belegungspraxis
- eine Nachevaluation nach einigen Jahren Wohndauer ist sinnvoll, um Probleme zu identifizieren, Gegenstrategien aufzuzeigen und Lösungsvorschläge zu entwickeln

Abschließend sei hier anzumerken, dass in diese Wohnprojekte, von Seiten vieler Akteure, wie Architekten, Wohnungsunternehmen und



Darmstadt



Kassel

nicht zuletzt den Bewohnerinnen und Bewohnern viel Zeit und Energie investiert wurde, um das Wohnen für Frauen und Familien attraktiver zu gestalten. Es wäre schade, wenn diese interessanten Wohnprojekte langsam „einschlafen“ würden, weil die erforderlichen Entscheidungen und Gegenstrategien ausbleiben und wenn daraus gewonnene Erkenntnisse nicht für weitere Projekte genutzt würden.

Anschriften:

Frauengerechtes Bauen und Wohnen in Wiesbaden: Ratsherrenweg 2-8, 55252 Mainz-Kastel.

Frauengerechtes Bauen und Wohnen in Darmstadt: Vilbeler Weg 15-17, 64289 Darmstadt

Frauen- und familiengerechtes Bauen in Nidderau: Am Hüpper 2 und 4, 61130 Nidderau.

Familien- und frauengerechtes Wohnen in einem Konversionsprojekt in Kassel: Frankenstraße 17-23, 34131 Kassel.

Kontakt:

**Günter Lohmann**  
**Institut Wohnen und Umwelt**  
**(IWU)**

[g.lohmann@iwu.de](mailto:g.lohmann@iwu.de)  
06151-2904-77

<sup>1</sup> Einen sehr guten Überblick liefert die Dokumentation: „Aktuelle Frauenwohnprojekte in Deutschland“ auf [http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C520019\\_L20.pdf](http://cdl.niedersachsen.de/blob/images/C520019_L20.pdf)

Malies Ortmeyer

## Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen



Anfang 2007 feierte er sein fünfjähriges Bestehen, der Verein „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.“. Durch die damaligen Hauptinitiatoren, die Hessische Arbeitsgemeinschaft für Gesundheitserziehung e.V. und das Bürgerinstitut (vormals Institut für Sozialarbeit), wurde vor fünf Jahren ein Arbeitskreis gegründet, der sich mit gemeinschaftlichen Wohnformen befasste. Aus der Idee erwuchs schließlich ein selbstorganisierter Verein, nämlich das Netzwerk Frankfurt, der aus Wohninitiativen und Einzelmitgliedern unterschiedlichen Alters und Einkommensschichten sowie fördernden Institutionen (beispielsweise Caritas, Arbeiterwohlfahrt, etc.) besteht. Seither trifft sich das Netzwerk Frankfurt kontinuierlich in erweiterter Zusammensetzung.

Im Netzwerk Frankfurt laufen die Fäden zusammen, wird die Arbeit koordiniert, werden Veranstaltungen organisiert, Wissen und Erfahrungen ausgetauscht, Kontakte zu Politik und Baugesellschaften sowie zur Öffentlichkeit geknüpft. Beispielsweise wird

am 27. Oktober 2007 zum ersten Mal die Infobörse für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen in Frankfurt in den Römerhallen stattfinden. Schwerpunktthema ist dieses Jahr die Projektfinanzierung. Die Infobörse wird in Kooperation mit dem Amt für Wohnungswesen organisiert und soll in Zukunft jährlich stattfinden. Die Arbeit des Netzwerks Frankfurt wurde bislang mit hohem ehrenamtlichem Einsatz realisiert. Obwohl die Initiativen und fördernden Institutionen einen finanziellen Beitrag leisten, wird bei dem vorhandenen Arbeitsaufwand das ideelle Engagement oft erheblich beansprucht. Hier besteht noch dringender Handlungsbedarf.

Die zum Verein gehörenden Wohninitiativen befinden sich in unterschiedlichen Phasen; manche haben bereits ein Wohnobjekt bezogen, andere bauen gerade und einige suchen noch nach Mitgliedern und passendem Wohnraum. Um sich über die einzelnen Initiativen zu informieren wurde ein offenes Plenum eingerichtet. So

treffen in den jeweiligen Gruppen Menschen aufeinander, die ähnliche Wohnformen anstreben und realisieren wollen. Alter, Herkunft und Einkommen können unterschiedlich sein wie auch die Lebenssituation der jeweiligen Interessenten. Ob alleinstehend, als Paar oder Familie, jeder ist willkommen. Je mehr Mitglieder sich unter dem Dach des Netzwerks Frankfurt einfinden, desto mehr Gewicht haben die berechtigten Forderungen gegenüber Bauträgern und städtischen Ämtern, bei der Suche nach passenden Flächen oder Objekten berücksichtigt zu werden. Denn noch bewegt die Stadt Frankfurt sich kaum in diesem Trend nach gemeinschaftlichem Wohnen zu annehmbaren Preisen – in anderen Städten ist die Entwicklung schon deutlich weiter fortgeschritten.

Kontakt:

**Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen**

Darmstädter Landstraße 109  
60598 Frankfurt am Main  
info@gemeinschaftliches-wohnen.de  
www.gemeinschaftliches-wohnen.de

Irmel Meier

## WIR-Agentur und Runder Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen“ Darmstadt

Ausgelöst durch die vielen Anfragen zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ bei dem generationenübergreifenden Wohnprojekt WohnSinn e.G. in Darmstadt, gründeten 2005 drei Genoss/inn/en und eine Externe die WIR-Agentur als Beratungsbüro für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen.

Diese Gruppe organisierte zunächst in Kooperation mit der Stadt und mit Förderung der kommunalen Wohnbaugesellschaft Bauverein AG im Frühling 2005 den Infotag „Gemeinsam Bauen – gemeinsam Wohnen“. Ziel der Veranstaltung war es, weitere Baugruppen für das Baugebiet K6 in

Darmstadt-Kranichstein zu gewinnen. Die Veranstaltung fand ein breites Publikumsinteresse, das durch vier Folgeveranstaltungen, die von der Stadt finanziert wurden, aufgefangen werden konnte. Durch diese Folgeveranstaltungen konnten Einzelinteressenten an die in Planung befindlichen Wohnprojekten WohnArt 3, WohnSinn2 und zu Baugemeinschaften im Baugebiet K6 vermittelt werden.

**WIR-Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen: Kontakt- und Servicestelle**

Aufgrund der Erfahrung des Infota-

ges stellte die WIR-Agentur der Stadt Darmstadt ein Konzept für eine Kontakt- und Servicestelle für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen vor. Trotz Interessensbekundung seitens der Stadt wurden bisher keine Finanzierungsmöglichkeiten gefunden. Unabhängig davon entschloss sich die WIR-Agentur Ende 2005 zu folgenden Schritten:

- mit einer zentralen Anlauf- und Servicestelle rund um das Thema gemeinschaftliches Wohnen an die Öffentlichkeit zu treten,
- eine wöchentliche telefonische Sprechzeit von 2 Stunden anzubieten,

- den Runden Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen - Darmstadt“ ins Leben zu rufen und
- weiterhin für diese Arbeit über finanzielle Unterstützung mit städtischen und politischen Entscheidungsträgern zu verhandeln.

### Runder Tisch „Gemeinschaftlich Wohnen - Darmstadt“

Der Runde Tisch wurde Ende 2005 ins Leben gerufen,

- weil es in Darmstadt, nicht zuletzt aufgrund der Erfahrung mit dem bereits realisierten Wohnprojekt WohnSinn, viele Anfragen zum Thema gemeinschaftsorientiertes Wohnen gab,
- weil den interessierten Einzelpersonen und Gruppen oft das Wissen voneinander und somit auch die Austauschmöglichkeit fehlte,
- weil durch den Runden Tisch eine gegenseitig Unterstützung möglich ist,
- weil außerhalb WohnSinns in Darmstadt die unterstützenden Strukturen für am Thema Interessierte fehlten,
- weil ein Forum wie der Runde Tisch die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens leichter einer breiten Öffentlichkeit zugänglich machen kann.

### Ziele

Der Runde Tisch dient der Förderung und Unterstützung bestehender und sich im Aufbau befindender Wohn- und Nachbarschaftsprojekte. Ziele sind die Vernetzung der Projekte und die Entwicklung gemeinsamer Strategien zu Verbesserung der regionalen und überregionalen Rahmenbedingungen für gemeinschaftsorientiertes Wohnen.

### Akteure - Organisation

Der Runde Tisch wird durch die WIR-Agentur organisiert und moderiert. Zu den Treffen kommen Einzelpersonen, die sich grundsätzlich über das Thema informieren wollen oder die Anschluss an eine Gruppe suchen sowie 11 bestehende Projektgruppen, die sich in den unterschiedlichsten Entwicklungsphasen befinden. Zwei neue Gruppen befinden sich im

Gruppenfindungsprozess, fünf Projekte befassen sich mit der jeweiligen Konzeptentwicklung; eine Gruppe befindet sich im Planungsprozess mit der bauverein AG (WohnArt 3), - für eine andere wird gerade gebaut (WohnSinn 2) und zwei Wohnprojekte sind bereits realisiert. Vier Gruppen wollen in einer altershomogenen Gemeinschaft- mit max. bis zu 20 Menschen leben, sieben in einem altersübergreifenden Projekt; davon sechs -in einem größeren Zusammenhang mit 50 - 80 Menschen.

An den Treffen nehmen regelmäßig 20 bis 25 Menschen teil. Insgesamt stehen ca. 300 Menschen hinter dem Runden Tisch, die sich aktiv mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen befassen.

### Die Treffen

Zu den zweimonatlich stattfindenden Treffen wird öffentlich eingeladen. Neben der Vorstellung beteiligter Projekt gibt es jeweils ein Schwerpunktthema. Diese reichen bisher von Gruppenfindung und Gruppenbildung, Rechtsformen im Überblick bis zu Wohnprojekten mit Bauträgern. Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit ist Dauerthema.

Der Runde Tisch hat keine eigene Rechtsform, sondern soll ein offenes Forum für alle am Thema Interessierten bieten. Er ist aber seit Juni 2007 an den gemeinnützigen Verein Gemeinsam Wohnen Jung und Alt e.V. angegliedert.

### Aktivitäten

- Entwicklung eines Wahlprüfsteines zur Kommunalwahl im Frühling 2006
- Politikergespräche im Frühling und Sommer 2007. Grundlage waren die Rückmeldungen der Parteien auf den Wahlprüfstein
- Organisation des 1. Darmstädter Wohnprojektetags, November 2007
- Einflussnahme auf die Berücksichtigung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten bei den anstehenden großen Flächenkonversionen in Darmstadt (Kasernen)



Flyer der WIR-Agentur

### Vernetzung nach außen

Die Wir-Agentur und damit der Runde Tisch ist in den Prozess der lokalen Agenda 21 eingebunden, mit dem Expert/inn/enetzwerk „Neues Wohnen Rhein-Main. Kompetenz für Wohnprojekte“ vernetzt, in der hessischen Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftlich Wohnen sowie beim Arbeitskreis Neues Wohnen des Kreises Darmstadt Dieburg vertreten.

### Resümee und Ausblick

Der Runde Tisch Gemeinschaftlich Wohnen - Darmstadt ist für viele Interessierte nach gut eineinhalb Jahren eine wichtige Anlaufstelle geworden, um sich über gemeinschaftliches Wohnen zu informieren und auszutauschen. Mit seiner Hilfe konnten Wohnprojekte stabilisiert und unterstützt werden. Durch die inhaltlichen Schwerpunkte der Treffen können fachbezogene Informationen vermittelt werden.

Bei einem der ersten Treffen des Runden Tisches wurden die Erwartungen der Anwesenden an den Runden Tisch abgefragt:

- Anlaufstelle für neue Gruppen und Einzelpersonen und Vermittlung von Interessierten an Projekte
- Ermutigung und gezielte Unterstützung bestehender Gruppen und Projekte
- Erfahrungsaustausch durch regelmäßige Treffen
- Vermittlung von Fachberatung für spezifische Themen (z.B. Finanzierung, Recht, soziale Aspekte) oder von Ansprechpartnern (z.B. bei der Kommune) sowie Organisati-

on von Fachveranstaltungen und gemeinsamen Seminaren

- Öffentlichkeits- und Lobbyarbeit durch Vernetzung der Projekte sowie durch gemeinsames Einfordern öffentlicher Unterstützung

Der Bedarf an Information und Unterstützung sprengt bei weitem den Rahmen dessen, was ehrenamtlich geleistet werden kann. In verschiedenen Gesprächen mit politischen Vertretern unterschiedlicher Parteien und mit der Verwaltungsebene der Stadt wurde daher immer wieder die Möglichkeit der Finanzierung einer Kontakt- und Beratungsstelle in Darmstadt ausgelotet. In diesen

Gesprächen wurden die Chancen und Potentiale des gemeinschaftlichen Wohnens zwar allseits erkannt und für unterstützenswert befunden, jedoch hat dies (noch) keine nachhaltigen praktischen Folgen gezeitigt.

Wir geben aber nicht auf ...

*Kontakt:*

**Irmel Meier,**  
**M.A. Kulturanthropologie**  
**Wir-Agentur für gemeinschaftlich**  
**Bauen und Wohnen.**

*Schwerpunkte: Beratung, Moderation, Öffentlichkeitsarbeit,*

*Wir-Agentur@web.de*

*061511426981 oder 0615119769259*

**Prof. Dr. Ulrich Schroeder**

## Weiter wohnen wie gewohnt? - AlterNatives Wohnen e.V. in Kassel

Der Verein „AlterNatives Wohnen e.V.“ in Kassel wurde 1994 gegründet und setzt sich für selbstbestimmtes und gemeinschaftlich organisiertes Wohnen bis zum Lebensende ein - als Alternative zu Alters- und Pflegeheimen. Er informiert über funktionierende Wohnprojekte und wirkt bei der Planung neuer Projekte mit. Der Verein will einer zeitgemäßen Altersfürsorge dienen, insbesondere durch

- Förderung von Toleranz im Zusammenleben von Menschen verschiedenen Alters und verschiedener Herkunft,
- Hilfen zur Vermeidung und Überwindung von Einsamkeit und Isolation,
- Förderung von Initiativen zur selbständigen und gemeinschaftlichen Gestaltung von Wohn- und Lebenssituationen, die das Altersheim entbehrlich machen,
- beratende Mitwirkung bei kommunalen und öffentlichen Stadtplanungs- und Wohnbauprojekten,
- Information der Öffentlichkeit und privater Interessenten über alternative Wohnbedürfnisse und Wohnformen.

Der Verein ist wirtschaftlich, parteipolitisch und religiös unabhängig und neutral. Es ist keine Aufgabe des Vereins, Wohnraum zu beschaffen.

### Öffentlichkeitsarbeit

Der Verein organisiert u.a. Vorträge, Projektpräsentationen, Exkursionen zu bestehenden Projekten und Kontaktbörsen. Da generationenübergreifendes Wohnen das zentrale Konzept ist, zeigt der Verein mögliche Varianten auf, wie z.B. Hausgemeinschaften einer Altersgruppe (60+), Projekte mit jungen Familien und Alleinerziehenden sowie gesellschaftspolitisch oder ökologisch orientierten Gruppen. Der Verein berät und betreut Gruppen, die neu bauen oder vorhandene Gebäudesubstanz umnutzen möchten zu Fragen der Rechtsformen und Finanzierungsmöglichkeiten, auch mithilfe von kompetenten Beratern. Es wurde ein Netzwerk aufgebaut, das dem Erfahrungsaustausch und der Kontaktpflege auf lokaler Ebene mit öffentlichen Ämtern und Einrichtungen, Wohnungsbauunternehmen, Wohlfahrtsverbänden u.a. dient. Um die Informationen besser zugänglich zu machen, baut der Verein derzeit eine entsprechende Internetplattform auf.

### Kooperationen

1995 wurde von der Frauenbeauftragten der Stadt Kassel das Fach-

netzwerk „Frauen - Bauen - Wohnen“ gegründet, das in ehrenamtlicher Arbeit frauenspezifische Interessen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Planen vertritt. Die Mitglieder sind überwiegend Architektinnen, Planerinnen, Ingenieurinnen und Wissenschaftlerinnen aus der freien Wirtschaft, der Politik, der Verwaltung, der Hochschule sowie aus Initiativen und Verbänden. Der Verein arbeitet im Netzwerk aktiv mit und hat maßgeblich aus dieser Position das Projekt „Samuel-Beckett-Anlage“ (s.u.) angestoßen.

Der Verein hat von 1998 bis 2001 in der Koordinierungsstelle Kassel „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“ als Partner neben der Arbeiterwohlfahrt Kassel-Stadt e.V., der Stadt Kassel und dem Land Hessen mitgearbeitet. Die Koordinierungsstellen wurden als Modellprojekte gefördert und hatten das Ziel, neue Konzepte für ein selbstbestimmtes und möglichst eigenständiges Leben im Alter zu erarbeiten. Kassel war als einer von zwölf Standorten aus bundesweit über 100 Bewerbungen ausgewählt worden. Bemerkenswert ist, dass die für das Modellprojekt zuständige Arbeitskraft mit den dabei erworbenen Erfahrungen anschließend in einer der führenden Wohnungsbaugesell-

schaften Kassels in verantwortlicher Position tätig wurde und weiterhin Projekte voranbringen kann.

Im Juni 2004 hat die Stadtverordnetenversammlung in Kassel beschlossen, sich der bundesweiten Initiative „Lokale Bündnisse für Familie“ anzuschließen. Gute Lebensbedingungen sollen die Zukunftsfähigkeit des Arbeits-, Lebens- und Wirtschaftsstandortes erhöhen. Im November 2004 wurde das „Bündnis für Familie“ gegründet. Der Verein hat sich an diesem Bündnis von Anfang an beteiligt, weil die alternativen Wohnkonzepte dazu beitragen können, ein familien- und kinderfreundlicheres Kassel zu schaffen.

Die Stadt muss sich, so die Prognosen, mit einer stagnierenden Bevölkerungszahl und einer zunehmenden Alterung der Bevölkerung auseinandersetzen. Im November 2006 hat deshalb in Kassel eine „Zukunftskonferenz“ ihre Arbeit aufgenommen, in der alle gesellschaftlich relevanten Institutionen ihre Handlungskonzepte für eine zukunftsweisende Entwicklung der Stadt einbringen sollen. Der Verein arbeitet in der Zukunftskonferenz mit, damit das zukunftsweisende Konzept des Wohnens einen größeren Marktanteil erhält.

Im März 2006 wurde der Verein „Abbeyfield Kassel e.V.“ gegründet. Diese Wohnidee für ältere Menschen ging 1956 von England aus und wurde inzwischen in mehr als zehn Ländern mit über 950 Wohnprojekten realisiert. Abbeyfield-Häuser werden von örtlich zu gründenden gemeinnützigen Vereinen getragen und neben den Eigenanteilen der BewohnerInnen durch Spenden und Sponsorengelder finanziert. Diese Häuser sind barrierefrei. Sie bestehen aus 10 bis 12 Ein- und Zweipersonenwohnungen, jeweils mit separaten Sanitäranlagen, einem kleinen Vorgarten oder einem Balkon. Kochen, Essen und Wohnen findet in Gemeinschaftsräumen statt. Für die Belange des Alltags steht eine Hauswirtschafterin zur Verfügung, die auch für die gesamte Wohngemeinschaft eine warme Hauptmahlzeit zubereitet und die Gemeinschaftsräume reinigt. Die Abbeyfield-Idee wendet sich an rüstige Menschen, die im Alter ein weitge-

hend unabhängiges Leben in einem Umfeld weiterführen möchten, das durch Sicherheit und Geborgenheit in einer Gemeinschaft gekennzeichnet ist. Der Verein unterstützt den Aufbau des Abbeyfield-Vereins Kassel und leistet damit Starthilfe für ein erstes Projekt in Deutschland.

Darüber hinaus ist der Verein Mitglied in der Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftlich Wohnen in Hessen sowie im Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. und arbeitet dort aktiv mit.

### Projekte

Ziel unserer gesamten Arbeit ist letztendlich die Umsetzung und Verwirklichung von konkreten Projekten. Als erstes ist das generationsübergreifende Projekt „Alternativ Wohnen 2000 e.G.“ auf der Kasseler Marbachshöhe unmittelbar aus dem Verein hervorgegangen. Im November 1997 wurde nach einem Vorlauf von etwa 2 Jahren die Genossenschaft gegründet und im Dezember 2000 wurden bereits die ersten Wohnungen bezogen. Das Projekt umfasst 19 Wohnungen (ca. 40 - 115 qm) mit Ein- bis Fünfpersonenhaushalten für etwa 50 Personen. Drei Wohnungen wurden mit Förderdarlehen des Sozialen Wohnungsbaus finanziert, die übrigen sind Eigentumswohnungen, wovon ein kleiner Teil inzwischen vermietet wird. Gemeinschaftlich genutzte Räume sind: ein großer Gemeinschaftsraum (65 qm) mit einer Küche (12 qm), ein Gästeappartement (18 qm), ein Kindertoberaum, ein Jugendraum im Keller (47 qm), eine Werkstatt im Keller (33 qm) und ein Büro, das auch vom Verein mitgenutzt wird. Schalträume (Eigentum der Genossenschaft) ermöglichen Veränderungen im Platzbedarf, um einen Umzug zu vermeiden. Die Wohnungen und Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss sind barrierefrei. Für die anderen Geschosse ist der nachträgliche Einbau eines Treppenliftes möglich. Die verwendeten Baumaterialien wurden weitestgehend nach ökologischen Gesichtspunkten ausgewählt. Das Projekt wurde wegen seines Modellcharakters für eine gut funktionierende gegenseitige Unterstützung und ein ausgewogenes soziales Mit-

einander vom Bundespräsidialamt für einen Besuch des Bundespräsidenten ausgewählt.

Bereits im Jahr 1996 ergriff der Verein mit Unterstützung der Arbeitsgruppe „Frauen-Bauen-Wohnen“ (s.o.) die Initiative, auf der „Samuel-Beckett-Anlage“ – einem ca. 39.000 qm großen Gelände der ehemaligen Bereitschaftspolizei im Gründerzeitstadteil „Vorderer Westen“ – ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Frauen zu ermöglichen. Geplant sind zur Zeit 16 Wohneinheiten mit ca. 60 bis 155 qm für generationenübergreifendes Wohnen mit einem Gemeinschaftsbereich und einer Gästewohnung. Die ursprüngliche Kerngruppe hat sich inzwischen aufgelöst, da die kalkulierten Wohnkosten für sie nicht erschwinglich sind. Das Projekt erfreut sich aber weiterhin wegen seiner günstigen innerstädtischen Lage großen Zuspruchs. Der Verein ist weiterhin beratend involviert.

Mit Unterstützung des Vereins entwickelte sich seit dem Jahr 2000 der „1. Werkhof Unterneustadt“, um das soziale Miteinander in dem neuen Kasseler Quartier der Unterneustadt zu fördern. Zunächst sollten zum Werkhof ein Werkzeugpool, ein Küchentreff für Kochgruppen und ein Internetcafé gehören. Inzwischen hat sich der Werkhof zum Stadtteilverein „1. Werkhof Unterneustadt e.V.“ entwickelt, der seit 2002 Aktivitäten wie Literaturabende, Vorträge, Werkkurse und Musikworkshops organisiert, sowie den Kinderclub, die Mal- und Zeichengruppe und den Kinder-Computer-Kurs, die alle wöchentlich stattfinden. Viele der Aktivitäten finden in einem Raum statt, der den BewohnerInnen des Stadtteils von den dort tätigen Wohnungsbaugesellschaften fast kostenfrei zur Verfügung gestellt und vom Werkhof verwaltet wird.

Darüber hinaus entsteht in der Unterneustadt mit Unterstützung des Vereins das Dreigenerationenhaus „Anders Wohnen an der Fulda“. In einem viergeschossigen Gebäude mit Tiefgarage sind 32 Eigentums- und Mietwohnungen mit etwa 50 bis 160 qm vorgesehen. Sie werden in Passivhaus-Bauweise mit Laubengängen und einem Fahrstuhl barrierefrei errichtet. Außer den Gemeinschaftsräu-

men sind ein Gästeapartment, eine Werkstatt, ein Weinkeller und ein Waschmaschinenraum vorgesehen. Gestartet ist das Projekt Ende 2003, Baubeginn war im Februar 2007 und Einzug wird für Anfang 2008 erwartet. Neben der Absicht, mit drei Generationen gemeinschaftlich zu wohnen, soll Wohnen mit Arbeiten verbunden werden. Im Erdgeschoss stehen Flächen für Kleingewerbe und freie Berufe zur Verfügung. Die Energieversorgung erfolgt mit modernster Technik (Fernwärme, Solarthermie, Fotovoltaikanlage). Die ProjektinitiatorInnen haben sich als Baugemeinschaft Anders wohnen an der Fulda GbR zusammengeschlossen.

### Ausblick

Das Thema „Wohnen in Gemeinschaft“ erfährt erfreulicherweise in der Kasseler Öffentlichkeit immer mehr Beachtung und Zuspruch. Auch die hiesige Presse berichtet darüber, dass sich mehrere große Wohnungsunternehmen mit Themen beschäftigen wie „Frauen- und familienfreundliches Bauen und Wohnen“, „Netzwerk für Wohnen im Alter“, „Nachbarschaftshilfeverein Hand in Hand“, „Attraktives Wohnen im Quartier - Nachbarschaften für

jung und alt“, „Jung engagiert sich ... Generationenvertrag ganz praktisch“, „Wohngemeinschaften für Alleinerziehende“, „Ambulant betreute Wohngemeinschaft für Mieter mit einer dementiellen Erkrankung“ usw. Die nun über 14 Jahre andauernde Arbeit des Vereins hat vermutlich auch zu dieser Entwicklung mit beigetragen.

Der Verein wird seine Arbeit zukünftig auf altersmäßig eher homogene Gemeinschaften älterer Menschen ausweiten. In letzter Zeit stellen wir fest, dass es zunehmend einen Bedarf von Menschen ab etwa 50 Jahre aufwärts Jahren gibt, die gern in Hausgemeinschaften mit anderen Älteren leben wollen. Dabei spielt eine Rolle, dass die Kinder in anderen Städten wohnen, dass die Begleitung der eigenen Eltern bei ihrem letzten Lebensabschnitt abgeschlossen ist und man nun den eigenen sogenannten Lebensabend nicht im Altersheim verbringen will. Mehr alternative Wohnformen und Wohnprojekte werden bei der gegenwärtigen demographischen Entwicklung entstehen müssen.

Allgemein wird davon ausgegangen, dass sich ein neues Projekt in 3 bis 5 Jahren bis zur Bezugsfertigkeit entwickelt und in dieser Zeit wich-

tige, sehr nützliche gruppendynamische Prozesse stattfinden. Die relativ langen Planungsprozesse überfordern aber nach der Erfahrung des Vereins viele Interessenten, darunter vor allem junge Familien mit kleinen Kindern und ältere Menschen. Es wäre daher wünschenswert, wenn z.B. Wohnungsbaugesellschaften oder auch andere Träger sinnvolle Projekte auf den Weg bringen und erst in der Endphase mit professioneller Unterstützung funktionierende Hausgemeinschaften bilden würden.

Am Stadtrand von Kassel und im unmittelbar angrenzenden, ländlich geprägten Umfeld ist der Verein an der Entstehung von zwei weiteren Projekten beteiligt. Das eine Gemeinschaftsprojekt wird im Bestand entstehen, das andere als Neubaumaßnahme. Beide sind jedoch noch nicht so konkret, dass man über sie an dieser Stelle berichten könnte.

#### Kontakt:

#### **AlterNatives Wohnen e.V.**

Julie-von-Kästner-Str. 30, 34131 Kassel

Tel. 0561 31 690 602

dienstags von 10 – 12 Uhr

ansonsten Tel. 0561 513 159

Fax 0561 316 90 604

m.u.schroeder@iesy.net

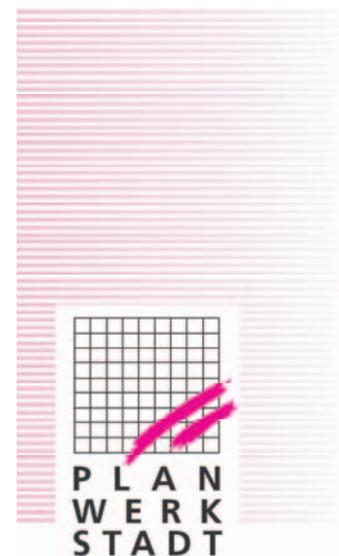
### Helene Rettenbach

## **PlanWerkStadt - Institut für Stadtentwicklung und Projektberatung e.V.**

1989 schlossen sich Fachleute aus Architektur, Betriebswirtschaft, Sozialwissenschaften und Umweltplanung in Wiesbaden zusammen, um sich über die Grenzen ihrer Disziplinen hinaus auszutauschen und gemeinsam Projekte für eine - wie es heute heißt - nachhaltige Stadt- und Regionalentwicklung umzusetzen. Im Arbeitsfeld „Selbstbestimmt Wohnen“ konnte 2003 ein Beratungsschwerpunkt etabliert werden, der die fachlichen Kompetenzen und langjährigen Projekterfahrungen des Netzwerks zur Wohnungsanpassung, zum barrierefreien Bauen und zum gemeinschaftlichen Wohnen bündelt.

Die PlanWerkStadt betreut seit 2002 die Kontaktstelle Gemeinschaftliches Wohnen, eine Anlaufstelle des Runden Tisches für Wohninitiativen in Wiesbaden (vgl. Wohnbund-Info 1/2007) und engagiert sich beim Aufbau weiterer Netzwerke in der Rhein-Main-Region sowie in der Bildungsarbeit.

In der Projektberatung stehen Konzeptentwicklung und strategische Begleitung für Mietobjekte, Eigentümergemeinschaften oder genossenschaftliche Initiativen im Mittelpunkt der Arbeit. Besonderer Wert wird dabei auf die Beteiligung der Nut-



**Selbstbestimmt Wohnen**

zerInnen gelegt. AuftraggeberInnen sind Kommunen (z.B. Stadt Langen) Wohnungsunternehmen (z.B. Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft mbH) oder Wohninitiativen (z.B. WohnArt, Bad Kreuznach).

Vor dem Hintergrund der - insbesondere für kapitalschwache Gruppen - schwierigen Marktbedingungen im Rhein-Main-Gebiet wird die PlanWerkStadt auch zukünftig dazu beitragen, die Realisierungschancen gruppenorientierter Wohnprojekte zu verbessern. Im gesamten Spektrum der verschiedenen Bau-, Rechts- und Wohnform müssen dabei mit den Akteuren jeweils individuelle Lösungen

gefunden und Rahmenbedingungen optimiert werden

- in der Vorklärung und Gruppenentwicklung, z.B. durch Einrichtung bzw. Absicherung lokaler und regionaler Anlaufstellen
- in der Objektsuche und Projektentwicklung, z.B. durch neue Kooperationsstrukturen und Kommunikationsroutinen zwischen Wohnungswirtschaft, Kommunen, privaten Anbietern und Initiativen
- in der Planungs- und Bauphase, z.B. durch Qualifizierung bzw. Beratung zu spezifischen Anforderungen an Architektur, Organisation und Finanzierung sowie stärkere Berücksichtigung partizi-

- pativer Methoden und Verfahren in der Wohnphase, z.B. durch bessere Nutzung von Selbstorganisationspotenzialen und Vermittlung der Projekterfahrungen

Kontakt:

**Helene Rettenbach**  
**PlanWerkStadt e.V. -**  
**Selbstbestimmt Wohnen**

Michelsberg 28  
65183 Wiesbaden  
0611 - 30 55 91  
www.planwerkstadt.de  
h.rettensch@planwerkstadt.de

**Birgit Kasper**

## **Regionales Netzwerk Rhein-Main**

Regionale Kooperation – in der Raumplanung und Stadtentwicklung hat sie sich bewährt, dann sollte sie auch für unkonventionelle Wohnformen nützlich sein. Im September 2006 startete das Netzwerk, in dem Expertinnen und Experten mit verschiedenen Motivationen und unterschiedlichem professionellem Hintergrund das gemeinschaftsorientierte Wohnen in der Rhein-Main-Region voranbringen wollen. Dabei ist nicht nur die kontinuierliche Kommunikation zwischen den bestehenden lokalen Netzwerken in Darmstadt, Marburg, Frankfurt am Main oder Wiesbaden beabsichtigt, sondern auch die Berücksichtigung der zahlreichen kleineren Kommunen der Region.

Anspruch und Ziele des Netzwerkes sind:

- Informationsbörse: Austausch über Entwicklungen in der Region, Information über Akteure, anstehende Flächenentwicklungen und über aktuelle Projekte
- Kompetenzen kombinieren: Verwendung der vorhandenen

fachlichen Qualifikationen und der kommunikativen Potenziale zum gegenseitigen Nutzen

- Beratungsnetzwerk: Vielseitiger Ansprechpartner für verschiedene Akteure (Projektgruppen, Kommunen, Politiker, Presse usw.)
- Kooperation für die Projektentwicklung: Know-how und Unterstützung für Projektgruppen (z.B. Hinweise auf AnsprechpartnerInnen zu Finanzierung, Kommunikation, Planung usw.)
- Vermittlung: Unterstützung von gemeinschaftsorientierten Projektgruppen, bei der Kooperation mit traditionellen Wohnungsbau-gesellschaften und -genossenschaften
- Lobby-Funktion: Aktivitäten initiieren, um gemeinschaftliche Wohnformen zum Thema zu machen und die Rahmenbedingungen für die Projekte zu verbessern
- Qualitäten diskutieren: die baulichen, ökonomischen, ökologischen und vor allem sozialen Qualitäten von gemeinschaftlichen Wohnprojekten verdeutlichen und Kontinuität schaffen
- Kein Ziel: als Träger tätig sein

## **Neues Wohnen Rhein-Main**

Kompetenz für Wohnprojekte

Seither finden die Treffen etwa alle zwei Monate statt. Ein Experten-Pool als internes Instrument für Empfehlungen qualifizierter Fachleute ist im Aufbau und als erstes größeres Vorhaben ist ein Wohnprojektetag Rhein-Main für 2008 geplant. Der Anspruch und die Herausforderungen sind groß, aber das sind die Potentiale und Chancen der gemeinschaftsorientierten Wohnformen auch. Ziel des Netzwerkes ist es, darauf hinzuwirken, dass diese Wohnform auch in der Rhein-Main-Region eine angemessene Unterstützung erhält.

Kontakt:

**Birgit Kasper**  
**bkplanung - Büro für kommunale**  
**Entwicklungsplanung**

Hamburger Allee 96  
60486 Frankfurt am Main  
069-977 85 649  
kasper@bkplanung.de  
www.bkplanung.de

Ulla Kessler, Michael Klein, Barbara Lettko

## Gemeinschaftlich Wohnen eG in Wiesbaden



### Wohnprojekt und Genossenschaft

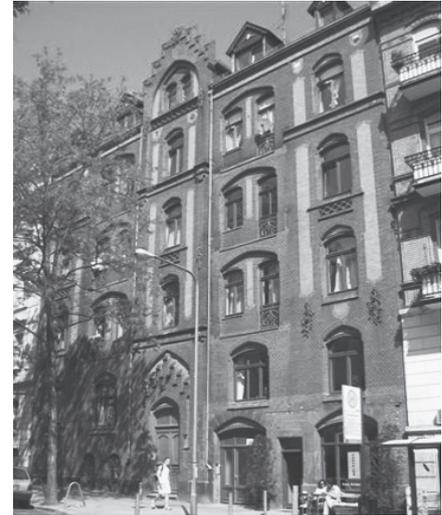
Gemeinschaftlich Wohnen ist sowohl Name der Genossenschaft als auch Leitbild, Zielsetzung, Programm und seit Frühjahr 2007 Praxis des Wohnprojekts in der Blücherstraße 17 in Wiesbaden. Die Genossenschaft wurde am 23. Februar 2003 gegründet und hat zurzeit 59 Mitglieder, wovon ca. die Hälfte dem Wohnprojekt angehört. Sie ist aus der Initiative Gemeinschaftlich Wohnen hervorgegangen, die 1996 entstand und erste Ideen und Konzeptionen für das Wohnprojekt entwickelte. Ziel war und ist es, ein anderes Wohnen in der Stadt zu realisieren. Zentraler Bestandteil des Wohnkonzepts ist Nachhaltigkeit, die ihren Niederschlag sowohl in der alltäglichen umweltschonenden Lebensweise, der baulich-räumlichen

Gestaltung durch ökologische Technik und Bauweise als auch in verlässlichen und verbindlichen sozialen Strukturen findet.

### Umbaukonzept und Sanierung

Die Liegenschaft wurde von Gemeinschaftlich Wohnen eG im März 2005 erworben. Zu diesem Zeitpunkt war das Vorderhaus mit insgesamt zehn Wohnungen bewohnt, die übrigen Gebäudeteile standen seit Jahren leer und waren baufällig, boten aber mit der Notwendigkeit einer umfangreichen Sanierung zugleich die Chance, eine Anpassung an Projektkonzeption, vorhandene Wohnbedürfnisse und zeitgemäße Standards vorzunehmen. Umbau und Sanierung waren an Erhaltung, Wiederherstellung und Aufwertung des Altbaus

durch ökologische Bauweise, Ressourcen schonende Maßnahmen und unter Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte orientiert. Der



Gründerzeitgebäude

### Projektsteckbrief

#### Liegenschaft und Standort

Erbaut 1905; Vorder-, Mittel- und Hinterhaus (4 bis 6 Geschosse) mit Seiten- und Hofbebauung; Grundfläche ca. 960 m<sup>2</sup>. Liegt im Wiesbadener Westend: innerstädtisches Altbauquartier; heterogene Bevölkerungsstruktur; hoher Migrantanteil; gute Infrastrukturausstattung, Mangel an Grün- und Freiflächen, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

#### Projektgruppe/Hausgemeinschaft

40 Personen (27 Erwachsene und 13 Kinder) im Alter zwischen 0 und 74 Jahren, Frauenanteil 63 %, sechs erwachsene Projektmitglieder mit Migrationshintergrund, fünf Haushalte mit Anspruch auf öffentlich geförderten Wohnraum.

#### Nutzungskonzept

22 Wohnungen von 44 bis 110 m<sup>2</sup>; Gemeinschaftsflächen (ca. 250 m<sup>2</sup>) und Gewerbeflächen (ca. 200 m<sup>2</sup>; ein Laden und drei weitere Gewerberäume). Abgesehen von drei Wohnungen (Altmietler) sind alle anderen von Genossenschaftsmitgliedern be-

wohnt, die bei Einzug Pflichteinlagen (450 €/m<sup>2</sup>) getätigt haben. Die Gewerberäume sind/werden vermietet.

#### Eigentümerin/Bauherrin

Genossenschaft Gemeinschaftlich Wohnen eG (ehrenamtlicher Vorstand und Aufsichtsrat)

#### Architekt

Architekturbüro *bauen mit bestand*, Dipl. Ing. Stefan Musche, Matthias-Claudius-Str. 22, 65185 Wiesbaden

#### Haustechnik

Holzpellet-Zentralheizung (auch Anschluss der Bestandswohnungen Vorderhaus)  
Regenwasseranlage (für Toiletten-spülungen im Sanierungsbereich)  
Telefon-, Satelliten- und Schließanlage

#### Finanzierung

Investitionssumme 2,6 Mio. Euro, Finanzierung durch Eigenkapital der Genossenschaft (Einlagen der Mitglieder) und Fremdkapital (Bankdarlehen, Fördermittel, Privatdarlehen)  
Bankdarlehen:  
GLS- Gemeinschaftsbank eG, Frankfurt;

Förderung und Zuschüsse:  
Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) Landeshauptstadt Wiesbaden-Wohnungsamt, Wohnbauförderung und Stadterneuerung;  
ESWE Innovations- und Klimaschutzfonds;  
Hessisches Ministerium für Umwelt, ländlichen Raum und Verbraucherschutz

#### Umbauzeitraum

- September 2005 Kellersicherungsmaßnahmen
- ab April 2006 Hauptbauphase (Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen Dezember 2006)
- Juni 2007 Abschluss der Arbeiten einschließlich Außenanlagen.

#### Preise und Auszeichnungen

2002: Preis beim Wettbewerb „Wohnort Innenstadt“, ausgelobt von der Zeitschrift Capital und der Dresdner Bank

2005: Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens“

2007: Vorauswahl Deutscher Bauherrenpreis 2007/08



### Hinterhaus

historische Charakter des Gebäudes sollte erhalten werden. Im Sanierungsbereich sind 12 Wohnungen entstanden, die z. T. über den neu gebauten Fahrstuhl erreichbar sind. Der Ausstattungsstandard ist mit Trittschallisolierung, Dielen- und Linoleumböden, Holzfenstern, Kassettentüren, Dusch- und Wannenbädern (über-)durchschnittlich. Es sind verschiedene Gemeinschaftseinrichtungen (Dachterrasse, Gemeinschaftsraum, Kinderraum, Büro, Werkstatt, Fahrradraum und Waschmaschinenraum) entstanden. Die beiden Innenhöfe sind teilweise entsiegelt, begrünt, bepflanzt und partiell als Kinderspielbereich angelegt worden; Dach- und Fassadenbegrünungen wurden vorgenommen.

### Finanzierung

Für die Finanzierung hat sich die Gründung der Genossenschaft als günstig erwiesen, da durch gemeinsame Einlagen der Kapitalgrundstock und die Voraussetzung für die benötigten Bankkredite geschaffen werden konnten. Auch Mitglieder, die kein Wohninteresse hatten, haben Gelder eingelegt, zumal sie von der damals noch bestehenden staatlichen Eigenheimzulage profitierten. Es brauchte Zeit und Kraft, Fördergelder und Zuschüsse von Stadt, Bund, Land und Energieversorgern einzuholen. Für öffentlich geförderte Wohnungen standen aufgrund von Kürzungen keine Mittel des Landes Hessen zur Verfügung, doch die Stadt Wiesbaden ermöglichte durch ein zinsgünstiges Darlehen den Bau von fünf Wohnungen für Haushalte mit geringem

Einkommen. Das Bauen stand von Anfang an unter dem Signum der Finanzierbarkeit – die vorher festgelegte Bausumme konnte, so lässt sich heute sagen, eingehalten werden. Um den Kostenrahmen zu gewährleisten wurden umfangreiche Eigenleistungen beim Bauen erbracht, gemeinsam mit dem Architekt eine strenge Kosten- und Ausgabenkontrolle durchgeführt und die Umbauarbeiten sorgfältig durch Vorstand und Aufsichtsrat begleitet – alles ehrenamtlich.

### Ansprüche an die Gemeinschaft, Beziehungsgefüge und Alltagsorganisation

Der Projektgruppe und Hausgemeinschaft gehören sechs Familien mit Kindern, zwei Wohngemeinschaften, ein Paar und neun Einzelpersonen an, die über einen längeren Zeitraum zusammengewohnt haben. Die Motive und Beweggründe, gemeinschaftlich wohnen zu wollen, sind vielfältig. Politische Motive wie Solidarität und Selbstbestimmung spielen ebenso eine Rolle wie ethische Beweggründe nach einer menschlichen, humanen und von Nächstenliebe gekennzeichneten Lebensform sowie pragmatische Orientierungen, die auf eine alltagstaugliche Lebenswirklichkeit gerichtet sind. Alle Beteiligten verbindet der Wunsch, eine lebendige nachbarschaftliche Gemeinschaft zu verwirklichen und gemeinsam Verantwortung zu übernehmen. Gegenseitige Achtung und Toleranz, Offenheit, Rücksichtnahme und Freundlichkeit bilden die Basis für den Umgang miteinander. Soziale Kompetenz hat einen hohen Stellenwert! Die Bewohner/innen sind unabhängig

von ihrer finanziellen Lage als Nutzer/innen und Miteigentümer/innen der Genossenschaft gleichgestellt. Sie entscheiden über die Angelegenheiten der Hausgemeinschaft und verwalten sich selbst. Bei Entscheidungsfindungen werden alle gehört und es wird Konsens angestrebt. In regelmäßigen Hausversammlungen werden Aufgaben und Probleme besprochen. Es gibt Beauftragte oder Arbeitsgruppen für unterschiedliche Bereiche wie Heizung, Aufzug, Regenwasser- und Telefonanlage. In der Einrichtungsphase bildeten sich Planungsgruppen für Kinderspielraum, Hofgestaltung, Dachterrasse und Tagungsraum. Selbstverständlich gibt es auch Listen, auf denen rotierende Zuständigkeit organisiert ist wie z. B. Putzen der Gemeinschaftsflächen, Müllentsorgung, etc. Neben den vielen Pflichten kommt aber Erfreuliches nicht zu kurz, wie z. B. gemeinsames Frühstück am Wochenende auf der Dachterrasse, Gruppenspaziergänge, Spielabende oder Geburtstagsfeiern sowie viele kleinere spontane Treffen einzelner. Die im Haus wohnenden Kinder finden sich täglich zum Spielen in den Innenhöfen zusammen.

### Kommunikation und Konfliktvermeidung

Trotz vorhandenem Grundkonsens existieren unterschiedliche Interessen, Bedürfnisse, Anschauungen, Lebensstile und Vorstellungen. Um Konflikte zu vermeiden, müssen Regeln und Vereinbarungen ausgehandelt und festgelegt werden. Durch Wochenendseminare machte sich die Gruppe mit moderner Konfliktbearbeitung mittels „gewaltfreier Kommunikation“



Gruppenbild auf der neuen Dachterrasse

vertraut und stützte dies durch Supervisionstermine. Im vierzehntägigen Turnus finden Projektversammlungen statt, die von wechselnden Mitgliedern moderiert und bei denen die Tagesordnungspunkte nach Rednerliste besprochen werden. Da Informationsvorsprung und unterschiedlicher Sachstand zu Konflikten führen (können), haben es sich Vorstand und Aufsichtsrat zur Aufgabe gemacht, bei den Versammlungen immer aktuelle Sachstandsinformation an die übrigen Mitglieder weiterzugeben und damit Vorgehensweisen und getroffene Entscheidungen transparent zu machen.

### Resonanz im Umfeld und öffentliche Präsenz

Das Wohnprojekt genießt in Wiesbaden als eines der wenigen bisher verwirklichten alternativen Wohnvorhaben eine gewisse öffentliche Bekanntheit und Aufmerksamkeit. Als Mit-Gründungsmitglied des städtischen „Runder Tisch für Wohninitiativen“ nimmt Gemeinschaftlich Wohnen regelmäßig an den Treffen teil. Obwohl kein Stadtteilprojekt, ist es in der Nachbarschaft bekannt und stößt auf interessierte, zumeist positive Resonanz, nicht zu letzt deshalb, weil die ehemals baufällige Liegenschaft saniert und wieder mit Leben gefüllt wurde. Es vergeht kaum ein Tag, an dem nicht Leute durch die schön

gestalteten Höfe geführt werden. Für Publikumsverkehr sorgen in der Vergangenheit außerdem verschiedene Veranstaltungen (Informationsangebote und Besichtigungen für Interessierte, ExWoSt-Starterworkshop), die quasi „Tage der offenen Tür“ darstellten. Daneben zog eine Künstlerin unter den Genossen/innen mit ihrer Beteiligung am „Offenes Atelier im Westend“ auch etliche an Gemeinschaftlich Wohnen Interessierte aus der Nachbarschaft an. Über die Öffentlichkeitsarbeit in der Stadt und im Stadtteil hinaus gibt es häufige Anfragen und Einladungen bei Veranstaltungen zu neuen und gemeinschaftlichen Wohnformen in anderen Städten, das Projekt vorzustellen.

Ob die Genossenschaft zukünftig weitere Projekte entwickeln wird, ist derzeit noch nicht absehbar. Unter den gegebenen Förderbedingungen und dem erforderlichen hohen ehrenamtlichen Aufwand wird sich die Genossenschaft bis auf weiteres auf den gemeinschaftlichen Alltag in der Blücherstraße konzentrieren.

Kontakt:

**Gemeinschaftlich Wohnen eG**,  
Blücherstraße 17, 65195 Wiesbaden  
gemeinschaftlichwohnen@freenet.de  
www.gemeinschaftlich-wohnen.de  
Weitere Infos im ExWoSt-Forschungsfeld  
„Genossenschaftspotenziale“  
www.bbr.bund.de



Hinterhof mit Gruppenraum

Kornelia Müller

## Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG Darmstadt

Die 1998 gegründete Genossenschaft WohnSinn eG versteht sich als das Dach von weitgehend selbstverwalteten, generationenübergreifenden Hausgemeinschaften. Sie stellte 2003 in Darmstadt-Kranichstein ihr erstes Gebäude fertig – ein u-förmiges, dreigeschossiges Passivhaus mit 39 Wohnungen, davon 13 Mietwohnungen im ersten Förderweg und 26 Wohnungen im eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht (DWR) nach WEG (vgl. Artikel DWR in diesem Heft). Einzug war im Sommer 2003. Zur Zeit

ist das zweite Gebäude mit 34 Wohnungen im Bau – Bezug wird Anfang des Jahres 2008 sein.

### Nachbarschaft und Selbstverwaltung

Das Konzept des nachbarschaftlichen Wohnens zieht Menschen an, die über den engen Familien- und Freundeskreis hinaus Kontakte, Unterstützung und Anregung im alltäglichen Wohnumfeld suchen. Damit wachsen die Chancen, im Haus Menschen mit

ähnlichen Interessen für bestimmte Aktivitäten oder Nutzungen zu finden. Gegenseitige kleine Hilfeleistungen sollen möglichst lange ein eigenständiges Wohnen im Alter und im Krankheitsfall ermöglichen. WohnSinn1 verfügt über einen Saal (Multifunktionsraum) mit Küche und Wintergarten, zwei Gästezimmer, einen Kinder- und einen Jugendraum, eine (Fahrrad-)Werkstatt, eine kleine Sauna sowie einen Büro- und Arbeitsraum. Dazu kommen der große Innenhof und eine Dachterrasse. Auch

  
Bau- und Wohngenossenschaft eG

WohnSinn2 wird mit einem Multifunktionsraum mit Küche und Terrasse, Gästezimmer und einer Werkstatt ausgestattet.

Alle anfallenden organisatorischen und praktischen Aufgaben (Hauserhalt, Außenanlagen, Gemeinschaftsräume, Nebenkosten usw.) werden durch Arbeitsgruppen der BewohnerInnen erledigt. Daneben existieren Interessens-Gruppen wie z.B. die Car-Sharing-Gruppe und die Sauna-AG. Von jedem Bewohner wird die Übernahme einer Aufgabe



erwartet, wobei Inhalt und zeitlicher Umfang sehr unterschiedlich sind. Die notwendige Koordination und die Vertretung gegenüber dem Vorstand wird vom jährlich gewählten „Bewohnerrat“ geleistet. Die grundsätzlichen Entscheidungen über die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Regeln des Zusammenlebens trifft das monatlich tagende Plenum, in dem jeder Bewohner – NutzerIn einer Genossenschaftswohnung oder DauerwohnrechtseigentümerIn – eine Stimme hat. Die Beziehung der Hausgemeinschaften zur Genossenschaft ist über ein Strukturpapier geregelt, in dem die jeweiligen Kompetenzen festgelegt wurden.

Neben den formal geregelten Beziehungen gibt es Angebote durch AGs, die die Kommunikation im Haus pflegen, z.B. durch selbstorganisierte Vorträge, Konzerte, ein Erzählcafé, das Freitag-Mittag-Essen, Angebote von Einzelnen (Bistro-Abend, Sonntagsfrühstück) und natürlich spontane Kontakte und Treffen.

Die gemeinsame Bewältigung von Aufgaben im Zusammenhang der Selbstverwaltung der Hausgemeinschaft und der Verfügung über Gemeinschaftsräume sowie die Anstrengungen interner Auseinandersetzungen sind wichtig für Gruppenbildungs- und Gruppenerhalt, auch wenn es manchmal verlockend

erscheint, bestimmte Aufgaben zu „professionalisieren“. Zudem entstehen dadurch Bewohnerergreien, die eine Vermittlerrolle in Nachbarschaftskonflikten spielen – und bei neu aufkommenden Problemen oder Bedürfnissen die Initiative ergreifen können.

Die Projektgruppe WohnSinn2 hat sich Regeln und Arbeitsstrukturen geschaffen, die an die Erfahrungen von Wohnsinn1 anknüpfen. Neben dem regelmäßigen Plenum werden die anfallenden Aufgaben ebenfalls durch AGs bearbeitet (z.B. Planung ökologischer Einrichtungen, Planung Gemeinschaftsräume, Vernetzung, Öffentlichkeitsarbeit). Die Ergebnisse werden durch SprecherInnen in die Vorstandsarbeit eingebracht.

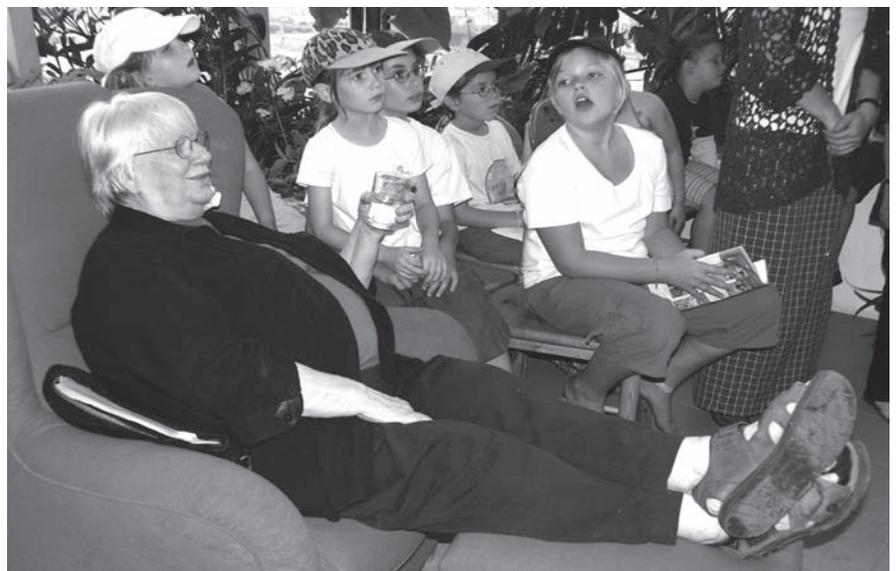
### Generationenübergreifende und soziale Mischung

Um einen Austausch der unterschiedlichen Ressourcen, Anregung und neue Erfahrungen zu ermöglichen, aber auch um Gruppendruck zu vermeiden, wurde eine sozial- und altersgemischte Bewohnerschaft in unterschiedlichen Lebenslagen angestrebt. Wir hoffen, dass dies den Alltag – mit kleinen Kindern oder alleine, erwerbstätig oder arbeitslos, und nicht zuletzt im Alter – erleichtert. Damit aber trotz der Unterschiedlichkeit die Bildung von Neigungsgruppen nach Lebenslage oder Sympathie möglich ist, war schon am Anfang die Entscheidung für eine große Hausgemeinschaft mit mindestens 30 Wohnungen gefallen. Um die gewünschte Mischung zu

erreichen, wurden Quoten für die Belegung vereinbart (z.B. Migranten, Altersgruppen, Behinderte). Wohnungen für Haushalte mit Kindern wurden möglichst lange freigehalten, weil sie meist erst in späteren Planungsphasen hinzukommen. Andere Quoten gewähren bestimmten Gruppierungen Vorrang bei der Belegung. Eine weitere Voraussetzung war die Festlegung von einem Drittel der Wohnungen als Sozialmietwohnungen. Zur Verbesserung der Bedingungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen sind alle Wohnungen und Gemeinschaftsräume auch mit dem Rollstuhl erreichbar (Fahrstuhl, Rampen, automatisch öffnende Außentüren).

Die häufig aufgestellte Behauptung einer Präferenz für eine möglichst in Bezug auf Haushaltslage und sozialökonomischen Status homogenen Nachbarschaft findet bei uns keine Bestätigung. Solange eine „kritische Masse“ in Bezug auf bestimmte Bedürfnisse (die nicht mit ökonomischem Status korrelieren müssen) erreicht wird, werden Unterschiedlichkeiten akzeptiert oder sogar gewünscht.

Bei WohnSinn1 wohnen 19 Singles (davon 16 Frauen), 3 Paare und 16 Haushalte mit Kindern. In zehn Haushalten wohnen Menschen über 55 Jahre. Fünf BewohnerInnen sind über 65 Jahre alt. Bei WohnSinn2 werden Haushalte mit Kindern einen kleineren, die über 65-Jährigen einen größeren Anteil ausmachen. In beiden Projekten sind im hessischen Vergleich Kinder und die Altersgruppe 40–55 Jahre und hier wiederum die



Frauen sowie die unteren und mittleren Einkommensklassen überdurchschnittlich vertreten.

Im ersten Projekt leben neun behinderte Menschen, davon sechs Rollstuhlnutzer, im zweiten werden es fünf Rollstuhlnutzer sein. Die 39 Wohnungen des ersten Gebäudes sind zwischen 54 qm und 140 qm groß, die 34 des zweiten zwischen 45 qm und 120 qm zuzüglich einer WG-Wohnung mit ca. 150 qm.

## Ökologie

- **Verkehr:** Wir haben uns für einen innenstadtnahen Standort mit gutem ÖPNV-Anschluß entschieden. Knapp die Hälfte der Haushalte von WohnSinn\_1 lebt autofrei. Eine Car-Sharing-Gruppe mit 14 Haushalten teilt sich vier Autos. Die Stadt Darmstadt konnte für eine Stellplatzsatzung gewonnen werden, die es nachweislich autofreien Haushalten in diesem Stadtteil erlaubt, gegen eine monatliche Vorhaltegebühr auf den Bau eines Stellplatzes zu verzichten



- **Wasser:** Regenwassernutzung für den Garten.
- **Flächenversiegelung:** Verdichtetes Bauen durch Geschosswohnungsbau.
- **Energie:** Geringer Energieverbrauch durch Passivhausbauweise. Trotz Ost-West-Ausrichtung und verschattender Laubengänge ist das Gebäude ein Passivhaus mit weniger als 15 kWh Heizenergie pro m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dies ist ungefähr ein Fünftel des gesetzlich erlaubten Bedarfs. Der Passivhausstandard wird erreicht durch eine sehr gut wärmege-dämmte Außenhülle, durch dreifachverglaste Fenster mit wärmege-dämmtem Rahmen und einer Wärmerückgewinnungsanlage mit permanenter Frischluftzufuhr und Abfuhr der verbrauchten Luft. Eine separate Heizung wurde überflüssig und ist nur in den Bädern aus Komfortgründen vorhanden.

## Finanzierung

Für beide Gebäude wurde das Grundstück von der Stadt Darmstadt in Erbpacht vergeben. Die Sozialmietwohnungen werden zu 85% durch zinslose Kredite der öffentlichen Hand (Stadt Darmstadt und Land Hessen) in Kombination mit einem Erbpacht-nachlass finanziert und zu einem gebundenen Mietpreis vermietet. Die restlichen 15% wurden durch Kredite privater Förderer, die Genossenschaftspflichteinlagen, einen KfW/CO<sub>2</sub>-Kredit der Genossenschaft und

einen durch eine Bürgengemeinschaft abgesicherten Kredit bei der GLS-Bank aufgebracht. Die neun nicht geförderten Genossenschaftswohnungen des zweiten Projektes werden zu 15% aus wohnungsbezogenen Einlagen und Eigenmitteln der Genossenschaft finanziert, zu 19% mit Förderdarlehen von Privatpersonen und der Rest über Kreditmittel der KfW (Passivhauskredit) und der Umweltbank Nürnberg.

Die DWR-Wohnungen müssen von den zukünftigen Eigentümern selbst finanziert werden, wobei sie die üblichen Wohnungsbaufördermittel in Anspruch nehmen können. Das DWR kann vererbt oder zum Marktpreis verkauft werden. Die Genossenschaft bleibt jedoch immer juristische Eigentümerin, d.h. die neuen Käufer, Mieter oder Erben müssen Mitglieder der Genossenschaft werden.

## Probleme bei der Realisierung

Die Realisierung erforderte einen hohen Aufwand an ehrenamtlicher Arbeit, Durchhaltevermögen und die finanzielle Risikobereitschaft der „Pioniere“. Glücklicherweise hatten wir einen kompetenten und Optimismus ausstrahlenden wirtschaftlichen Berater (Folkmer Rasch, Innotecda Darmstadt) an der Hand. Die erste Hürde war das Finden eines bezahlbaren Grundstückes in der Nähe von Darmstadt. Hier kam uns sicher entgegen, dass die Stadt Darmstadt Probleme hatte, das neben einem sozialen Brennpunkt liegende Baugebiet zügig zu vermarkten. Bei der Finanzierung der Sozialmietwohnungen war die Landesbank Hessen nicht bereit, der jungen Genossenschaft die Landesdarlehen ohne zusätzliche Sicherung zu geben. In beiden Gebäuden hat deshalb die Stadt Darmstadt eine Bürgschaft für diese Darlehen übernommen und damit die gewünschte soziale Mischung erst ermöglicht. Außerdem wurde uns ein weitgehendes Belegungsrecht zugestanden.

Da sich beim ersten Projekt keine Bank für die nichtgeförderten Wohnungen fand und wir zudem noch in den Genuss der Eigenheimzulage kommen konnten, verzichteten wir auf das ursprünglich geplante Drittel an nicht geförderten Mietwohnungen und entschieden uns für zwei Drittel DWR. Dies schloss Interessenten mit mittleren Einkommen, aber ohne Eigenkapital aus unserer Gruppe (fast) aus: Drei der „Eigentümer“ bei WohnSinn1 vermieten ihre Wohnungen zu marktüblichen Konditionen an Genossen.

Die größte Hürde war die Zwischenfinanzierung während der Bauphase, für die wir am Ende nur eine Bank mit astronomischen Gebühren finden



konnten und die wir dann selbst mit privaten Ressourcen organisierten. Beim zweiten Bau haben wir aufgrund dieser guten Erfahrung die Zwischenfinanzierung von vornherein über Förderdarlehen organisiert. Mit dem bereits realisierten Gebäude im Hintergrund konnten wir diesmal auch eine Bank für die ungeforderten Genossenschaftswohnungen zu annehmbaren Konditionen finden. Da keine Fördermöglichkeiten bestehen, müssen die zukünftigen Bewohner dieser Wohnungen trotz hoher Neubaumieten hohe wohnungsbezogene Einlagen einzahlen. Interessenten, die diese problemlos leisten könnten, bevorzugen häufig den Erwerb eines DWR, das die Genossenschaft parallel anbietet. Trotzdem ist es bis jetzt gelungen, Interessenten für 7 der 9 Genossenschaftswohnungen zu finden. Schließlich ist das im Verlauf des mehrjährigen Planungs- und Lernprozesses erworbene Know-how und in Bezug auf Auftragsvergabe und Bauabwicklung das vertrauensvolle Verhältnis zum Planungsbüro faktor10 mit der Architektin Petra Grenz hilfreich.

### WohnArt 3

Leider ist es WohnSinn eG nicht gelungen, in größerem Umfang Genossenschaftswohnungen auch für InteressentInnen mit geringem Vermögen und Einkommen oberhalb der Grenzen des sozialen Mietwohnbaus zu finanzieren. Da das Baugebiet K6 in Kranichstein noch Platz für weitere Wohnprojekte bietet, wurde vom Vorstand das nachbarschaftliche MieterInnenprojekt WohnArt 3 mit dem städtischen Wohnungsunter-

nehmen bauverein AG initiiert. Das Gebäude mit ca. 40 Wohnungen wird in unmittelbarer Nachbarschaft von WohnSinn errichtet. Wichtige Punkte des Konzepts – 1/3 der Wohnungen im Sozialen Mietwohnungsbau, Passivhaus, Bewohnermitbestimmung – konnten übertragen werden.

### Quartiersentwicklung

Durch die Initiative einiger Genossenschaftsmitglieder wurde im Juni 2005 die Interessensgemeinschaft „Leben in K6“ gegründet, die zum Teil erfolgreich, versuchte, auf den Bebauungsplan und die Erschließung des Baugebiets (Grünplanung, Sicherung der Schulwege, Quartiersplatz) Einfluss zu nehmen und einige Aktionen im Quartier K6 organisierte (Flohmarkt, Sommerfest).

Außerdem hat sich unter Beteiligung von Genossen ein kleines Beratungsbüro, die WIR-Agentur gegründet, die regelmäßig einen Runden Tisch für Wohnprojekte in Darmstadt veranstaltet.

Fotos:  
Margret Simon,  
Georg Zielke

#### Kontakt:

#### Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG

Elisabeth-Selbert-Str. 10 A,

64289 Darmstadt

06151 – 59 33 50

vorstand@wohnsinn-darmstadt.de

www.wohnsinn-darmstadt.de

## Projektsteckbrief

### Standort

Darmstadt-Kranichstein, Innenstadt-Randlage, Baugebiet angrenzend an sozialen Brennpunkt, Straßenbahnanschluss

### Finanzierung

Grundstück mit jeweils ca. 3.350 qm: Erbpacht durch die Stadt Darmstadt  
WohnSinn 1: 39 Wohnungen, davon 13 Sozialmietwohnungen, 25 DWR, 1 freifinanzierte Mietwohnung (3.753 qm Nutzfläche)

WohnSinn 2: 34 Wohnungen, davon 11 Sozialmietwohnungen, 9 freifinanzierte Mietwohnungen, 14 DWR (ca. 2.900 qm Nutzfläche)  
Umweltbank Nürnberg, KfW-Passivhauskredite, Bürgschaftsdarlehen der GLS-Bank, Landesdarlehen Sozialmietwohnungsbau mit Bürgschaft der Stadt Darmstadt, städtische Komplementärmittel, Privatdarlehen, wohnungsbezogene Genossenschaftseinlagen.

### Nutzung

Alle Altersgruppen, kaum „Starter“-Haushalte d.h. junge Erwachsene sind unterrepräsentiert, je 8% bzw. 6% der Wohnfläche sind Gemeinschaftsräume (292 qm bzw. ca. 200 qm).

### Ökologie

Passivhaus, Organisation von Car-Sharing, Photovoltaikanlage vorgesehen

### Bauherr

WohnSinn eG,  
gegründet 1998, Bezug 2003 und 2008

### Architektin, Bauleitung

Planungsbüro faktor10,  
Darmstadt  
Architektin Petra Grenz, Dipl.Ing.  
Folkmer Rasch

### Besonderheiten

Generationenübergreifende und soziale Mischung, bewusste Pflege der Selbstverwaltung

Christel Frank, Brigitte Stenske

## WohnArt 3 - ein Mieterprojekt in Darmstadt Kranichstein im Aufbau



Das Projekt WohnArt 3 wurde von Wohnsinn eG initiiert, die als Träger das Darmstädter Wohnungsunternehmen Bauverein AG gewinnen konnte. Das Mieterprojekt wurde im März 2005 auf einer Veranstaltung der Stadt Darmstadt zum Baugebiet Kranichstein K6 vorgestellt und im ersten Jahr von einem Vorstandsmitglied der WohnSinn eG begleitet.

### Das Konzept

Die ersten InteressentInnen entwickelten ein Konzept zur zukünftigen Bewohnerstruktur, die generationenübergreifend und sozial gemischt sein soll. Ein Drittel der Wohnungen wird im Sozialen Mietwohnungsbau errichtet werden; weiterhin wurden Quoten für Familienwohnungen und bestimmte Altersgruppen vereinbart. Das Gebäude soll ein Passivhaus werden, Gemeinschaftsräume enthalten und barrierefrei erschlossen sein. Die Miethöhe der ungeforderten Mietwohnungen von voraussichtlich ca. 9,5 €/qm soll durch Mieterdarlehen reduziert werden können, die nicht abgewohnt, sondern wieder getilgt werden. Ein Teil der Hausmeisterei und Hausverwaltungsarbeiten wird von den BewohnerInnen selbst übernommen.

### Die Gruppe

Wir treffen uns im zweiwöchigen Turnus zum Plenum und haben 2006 den Verein „WohnArt 3 e.V.“ gegründet. Die Arbeit wird in verschiedenen Arbeitsgruppen (AGs) geleistet. Unsere erste AG Rechtsform bereitete die Vereinsgründung und den Kooperationsvertrag zwischen Wohnart3 und Bauverein vor, der allerdings noch nicht unterschrieben wurde. Die AG Öffentlichkeitsarbeit erarbeitet Pressetexte und Flyer für die Mitgliederwerbung und organisierte den ersten großen Infotag. Weitere AGs sind die AG Hausverwaltung, die AG Ökologie, die AG Gemeinsam Erleben und die AG Soziales. Daneben organisieren wir gemeinsame Aktivitäten oder Exkursionen zu anderen

Wohnprojekten und treffen uns zum monatlichen Brunch.

### Planungsbeteiligung

In einem Workshop mit den Architekten entwickelten wir das städtebauliche Konzept, diskutierten über Lage und Größe der Gemeinschaftsräume und über Details der Grundrissplanung: Tageslichtbad? Wohnküche? Lieber ein großes oder zwei kleinere Zimmer? Welche ökologische Standards? Wo sparen? Inzwischen ist nach langen Verhandlungen mit der Stadt Darmstadt die ursprünglich vorgeschriebene Tiefgarage vom Tisch, was die Kosten erheblich senkt. Da viele von uns an einem Carsharing teilnehmen möchten, können wir auf Stellplätze verzichten. Auch unser Wunsch nach einem Passivhaus wurde aufgenommen und das Passivhaus-Institut in die Planung eingebunden. Die Abstimmung zwischen Gruppe und Unternehmen über Größe, Lage und Grundrisse der öffentlich geförderten Wohnungen musste unter hohem Zeitdruck geführt werden. Daraus resultierende heftige Konflikte konnten immerhin so weit geklärt werden, dass die weitere Zusammenarbeit nicht mehr in Frage gestellt wird.

### Das Wohnungsunternehmen und wir

Die Bauverein AG hat die Architekten beauftragt und trägt das unternehmerische Risiko. Im Gegenzug sorgen wir für die Belegung und die Entwicklung der Gruppe. Der vorbereitende Planungsprozess trägt zu einer starken Identifizierung der Gruppenmitglieder mit dem Wohnprojekt bei und führt zu geringerer Fluktuation als in „normalen“ Miethäusern und zum verantwortlichen Umgang mit der Wohnung. Dies spart Nerven und Kosten.

Probleme in der Abstimmung liegen bei so unterschiedlichen Partnern aber auf der Hand:

- Die Bauverein AG ist ein großer Wirtschaftsbetrieb mit altbewährten Abläufen, für die „Gemeinschaftliche Wohnprojekte“ dieser Art neu sind.
- Wir als Gruppe engagieren uns ehrenamtlich in unserer Freizeit. Aufgrund der Vereinsstruktur benötigen die gemeinsamen Entscheidungen Vorlaufzeiten und brauchen schon mal Zeit und Geduld.

Wir haben bei der Bauverein AG engagierte Verfechter unserer Sache. Die Architekten sind kooperationsbereit und offen für unsere Vorschläge.

### WohnSinn und wir

Wir nutzen die Infrastruktur, das Know-how und die Erfahrungen von Wohnsinn. Unsere Gruppentreffen, Workshops, Feste etc. finden im Gemeinschaftsraum von Wohnsinn statt. Bei Bedarf können wir erfahrene „WohnSinnler“ zur Unterstützung anfordern.

### Wo stehen wir jetzt?

WohnArt3 wächst, inzwischen haben wir über 40 Mitglieder. Derzeit konzentrieren wir unsere Mitgliederwerbung auf junge Familien mit Kindern, die noch zu wenig bei uns vertreten sind. Baubeginn soll 2008 sein und 2009 werden wir in unser Wohnprojekt einziehen, wo jede/r Einzelne seinen Teil zum Gelingen beigetragen hat.

Kontakt:

[vorstand@wohnart3.de](mailto:vorstand@wohnart3.de)  
[www.wohnart3.de](http://www.wohnart3.de)

Herbert Bauch

## FUNDAMENT dient als Dach



### Gründung: „Auf die Plätze-fertig-los!“

Die Baugenossenschaft FUNDAMENT bauen wohnen leben eG ist eine junge Gründung. Die erste Zusammenkunft von Interessierten fand im Frühjahr 2005 statt. Arbeitsgruppen wurden gebildet: Satzung, Finanzen, Öffentlichkeitsarbeit, Koordination. Weitere Treffen folgten in regelmäßigen Abständen. Ursprüngliche Prämisse der Initiatoren war, die Gründung einer Genossenschaft erst dann in die Wege zu leiten, wenn 100 Interessierte verbindlich ihren Willen zur Gründung bekundeten oder ein Startkapital von 500.000 EUR zusammen gekommen war.

Mitmachen sollen – so die Intention:

- Menschen, die solidarisch miteinander und füreinander leben wollen.
- Menschen, die ökologisch bauen oder sanieren bzw. renovieren wollen, aber alleine finanziell dazu nicht in der Lage sind.
- Menschen, die gerne mit anpacken bei Planung, Organisation und Bau der Wohnungen bzw. bei deren Innenausbau.
- Menschen, die ihr Geld nachhaltig investieren wollen und dafür bereit sind, auf hohe Renditen zu verzichten.
- Menschen, die in Zukunft anders wohnen und leben wollen.

FUNDAMENT wurde als Dach für diesen Personenkreis gegründet, unter dem sich einzelne Bauprojekte mit Menschen unterschiedlicher Lebensplanung zusammen finden können. Das Auslaufen der Eigenheimzulage zum Jahresende 2005 und die Chance, ein städtisches Grundstück – letztes in einer attraktiven Stadtrandlage – in Erbpacht zu erhalten, führten zu einem Paradigmenwechsel. Jetzt wurde die Gründung auch mit deutlich weniger Mitgliedern und geringerem Startkapital angestrebt und entsprechend forciert. Sie erfolgte im Hochsommer 2005 und der Eintrag ins Genossenschaftsregister rechtzeitig zum Ende des Jahres. FUNDAMENT zählte zu diesem Zeitpunkt etwa 70 Mitglieder.

### Das erste Projekt: für junge Familien

Zuvor hatte sich bereits eine Gruppe jüngerer Interessenten und Interessentinnen zusammen gefunden, die sich ein gemeinschaftliches Wohnen „auf der grünen Wiese“ vorstellen konnten. Junge Familien, Paare mit Kindern, kurz: die Projektgruppe „Frankfurter Familien“. FUNDAMENT erhielt das kommunale Grundstück im Stadtteil Preungesheim und konnte durch politischen Druck erreichen, dass den zukünftigen Bewohnern und Bewohnerinnen ein „Kinder-Rabatt“ auf die Erbpacht zugestanden wurde, der ursprünglich nur für privates Wohneigentum vorgesehen war. Die Rabattierung wird von der Genossenschaft an die „Frankfurter Familien“ weitergegeben.

Gemeinsam mit der Projektgruppe lobte die Genossenschaft einen beschränkten 2-stufigen Wettbewerb für das Grundstück aus. Im März 2006 entschied sich die Gruppe für den Entwurf der Frankfurter Architektengemeinschaft bb22, der ein Gebäude für acht Familien mit Gemeinschaftsgarten, Tiefgarage, Gemeinschaftsräumen und privaten Balkonen bzw. Dachterrassen vorsah.

Der erste Spatenstich erfolgte im September 2006. Es zeigte sich, dass einzelne Gruppenmitglieder, obwohl als Baugenossen und Baugenossinnen an der Planung mitbeteiligt, noch Diskussionsbedarf hatten. Dies führte zum Ausscheiden einer Familie aus dem Projekt. Die mündliche Zusage, in dem Haus, das mitgeplant wurde, wohnen zu wollen, wird bei Folgeprojekten nicht mehr genügen. Zukünftig werden vorab klare Verbindlichkeiten zu verabreden sein. Richtfest wurde im April 2007 gefeiert. Heute steht das „Niedrigenergiehaus“ (Standard „KfW 40“), das auch über eine Regenwasserzisterne verfügt, kurz vor dem Erstbezug. Alle einziehenden Genossenschaftsmitglieder haben 200 Arbeitsstunden an Eigenleistung erbracht – so wie es die Satzung von FUNDAMENT vorsieht. Schwierigkeiten beim Eintakten der Eigenleistungen, so z.B. bei der

Verlegung von Trittschalldämmungen in den Arbeitsablauf der beteiligten Handwerksfirmen, waren dabei wohl unvermeidlich; letztlich konnten sie zur Zufriedenheit aller am Bau Beteiligten gelöst werden.

Die Finanzierung des Projektes erfolgte über Bank- und KfW-Kredite bei einer Eigenkapitalsquote von über 60 %. Das Eigenkapital setzt sich aus den Genossenschaftsanteilen (je 25 Anteile zu 200 EUR pro Mitglied) und aus Zinsbausteinen zusammen. Bei Nachfolgeprojekten wird strikt darauf zu achten sein, dass zugesagte Zinsbausteine auch tatsächlich gezeichnet werden.

### „Auf Naxos ist für alle Platz“

Schon früh hatte sich neben der Projektgruppe „Frankfurter Familien“ eine zweite und zahlenmäßig recht große Gruppe gebildet, die nicht in Stadtrandlage wohnen möchte, sondern „mittendrin“. Ihre Mitglieder sind älter, häufig im Rentenalter oder kurz davor. Sie möchten die Vorteile der Nähe zur Innenstadt nicht missen und am urbanen Leben teilnehmen. Aus dieser Gruppe heraus entwickelte sich die Projektgruppe „Naxos“. Das Naxos-Gelände – auf ihm befindet sich eine ehemalige Fabrikanlage – wurde 2006 städtisches Eigentum und war für eine Luxus-Bebauung vorgesehen. Der Leiter des Liegenschaftsamtes, Alfred Gangel, wurde in der Frankfurter Rundschau vom 22. 02.2006 mit den Worten zitiert: „Wir wollen hochwertige Eigentumswohnungen in dieser fantastischen Lage.“ Dieses Gelände, das war der Gruppe schnell klar, eignet sich hervorragend für gemeinschaftliches



Preungesheim

Wohnen. FUNDAMENT ging in die Offensive: Machte erneut politischen Druck, forderte, dass ein Teil des Areals für genossenschaftliches Wohnen zur Verfügung gestellt werden solle, sprach gezielt Kommunalpolitiker an, stellte Öffentlichkeit durch Pressemitteilungen und zwei Informationsveranstaltungen her, die unter dem Motto „Auf Naxos ist für alle Platz“ in der denkmalgeschützten Naxos-Halle statt fanden. Die Halle dient seit dem Jahr 2000 dem Theater von Willy Praml als Spielstätte. In Praml hatte die Gruppe einen Verbündeten gefunden.

Die Frankfurter Stadtverordnetenversammlung fasste im Oktober 2006 den Beschluss, dass mindestens ein Drittel der für eine Wohnbebauung vorgesehenen Geländefläche für gemeinschaftliche und/oder genossenschaftliche Wohnprojekte bereitzustellen ist. Eine Bebauung des städtischen Areals nur mit Luxus- und Eigentumswohnungen soll dadurch vermieden werden. Ansprechpartner für die künftige Entwicklung von gemeinschaftlichen bzw. genossenschaftlichen Wohnprojekten soll nach dem Beschluss der Stadtverordneten das „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen“ sein, in dem auch FUNDAMENT Mitglied ist. Ob Frankfurts jüngste und kleinste Baugenossenschaft (sie ist mittlerweile auf 110 Mitglieder angewachsen) jedoch zum Zuge kommt, hängt nicht zuletzt vom Grundstückspreis ab. Denn nur wenn die Stadt ihre Flächen unter dem Marktwert an gemeinschaftliche Wohnprojekte vergibt und kein kostspieliger Architekten-Wettbewerb ausgeschrieben wird, besitzt FUNDAMENT eine realistische Chance.

### Ausblick

Das rasante Tempo, das bisher das Wirken von FUNDAMENT bestimmte, wird in Zukunft kaum durchzuhalten sein. Die künftige „Langsamkeit“ bietet hoffentlich die Chance, mehr Zeit für gründliche Reflexionen und Diskussionen in allen Bereichen zur Verfügung zu haben. Einige Beispiele mögen das bisherige „Getriebenwerden“ sowie die daraus resultierenden Problembereiche verdeutlichen. So haben z.B. zwei Vorstandsmitglieder das komplette Management für



### Naxos - Entwurf für das Bauschild

das erste Wohnprojekt ehrenamtlich gestemmt (der gesamte vierköpfige Vorstand arbeitet ehrenamtlich) und durch sein Engagement die Gesamtkosten um rund 50.000 EUR reduziert. Das wird bei einem Nachfolgeprojekt nicht mehr leistbar sein. Die „Naxos-Gruppe“, bisher vorrangig mit der Durchsetzung politischer Weichenstellungen für alternatives Wohnen auf dem alten Fabrikgelände beschäftigt, muss nun ein konsensfähiges Konzept erarbeiten, das ökologische, soziale und kulturelle Ziele für gemeinschaftliches Wohnen auf Naxos definiert und zum Inhalt hat. Dazu gehören: sparsamer Umgang mit Wohnfläche, Gemeinschaftsräume, Gästeappartement, Car-Sharing und damit möglichst wenige PKW-Stellplätze, generationsübergreifendes Wohnen Ja oder Nein (in der jetzigen Zusammensetzung überwiegen die Älteren), gegenseitige Unterstützung im Alltag und in Notlagen, Durchmischung der Bewohner und Bewohnerinnen auch in finanzieller Hinsicht oder bei Wohnformen (WGs), Zusammenarbeit mit der alternativen Kulturszene auf dem Areal (neben dem Theater nutzt noch ein Kabarett die alten Gebäude), soziale und kulturelle

Kontakte in den Stadtteil hinein. Ausbau der innergenossenschaftlichen Demokratie. FUNDAMENT besitzt einen Beirat als ständiges Vertretungsorgan der Genossenschaftsmitglieder gegenüber Vorstand und Aufsichtsrat. Ihm gehören zurzeit nur die auf der Mitgliederversammlung gewählten Vertreter und Vertreterinnen an sowie aus den Projektgruppen entsandte Mitglieder, die ohne Stimmrecht sind. In Zukunft wird dem Beirat ebenfalls ein gewählter Sprecher bzw. Sprecherin der ersten Hausgemeinschaft mit Stimmrecht angehören. Hier ist auch über zusätzliche Mitbestimmungs- bzw. Selbstverwaltungsmöglichkeiten der „Frankfurter Familien“ im Rahmen der Baugenossenschaft – und im Hinblick auf weitere Wohngruppen – nachzudenken.

Kontakt:

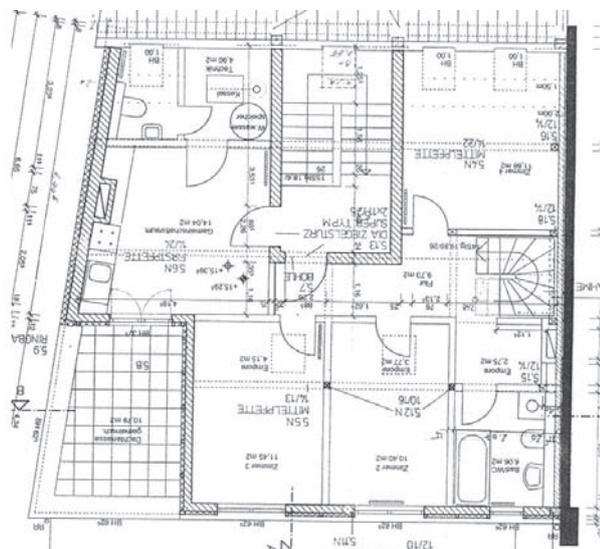
**FUNDAMENT**  
**Bauen Wohnen Leben eG**

Kleine Hochstr. 5  
60313 Frankfurt am Main  
(069) 92 87 03 56  
info@fundament-eg.de  
www.fundament-eg.de

Anne Lamberjohann

## Lila Luftschloss Frauenwohnungsbau e.G.

Durch das ehrenamtliche Engagement und die Beharrlichkeit weniger Frauen ist in Frankfurt in zwei Häusern bezahlbarer Wohnraum für Frauen und Kinder entstanden. Die Genossenschaft wurde im November 1992 gegründet, hat inzwischen 84 Mitfrauen und versteht sich als ein wohnpolitisches Projekt, dass die Wohnungsfrage in engem Zusammenhang mit sozialen Anliegen von Frauen diskutiert und angeht. Nicht allein der eklatante Wohnungsmangel motivierte die Organisatorinnen zu neuen Ideen bei der Wohnraumbeschaffung, sondern auch die Tatsache, dass frauen- und kindgerechtes Wohnen in der Stadt Frankfurt noch immer eine Utopie ist. Besonders betroffen sind Frauen mit niedrigem Einkommen, alleinerziehende Frauen, Migrantinnen, junge Frauen in der Ausbildung, ältere und behinderte Frauen, die nicht isoliert leben wollen, Frauen die aufgrund von Gewalterfahrungen einen neuen Lebenszusammenhang suchen sowie Frauen, die an einer aktiven Gestaltung ihres direkten nachbarschaftlichen Umfeldes interessiert sind. Für sie möchte die Genossenschaft eine Wohnsituation schaffen, die ihnen hilft Ausbildung, Berufstätigkeit, die Versorgung von Kindern und Freizeitinteressen zu verbinden.



Nichthierarchische Raumaufteilung

### Neue Wege bei der Wohnraumversorgung für Frauen wurden besritten

In der Stadtplanung ist frauengerechtes Wohnen nach wie vor ein Begriff, der wenig mit Inhalt gefüllt wird. Wohnungsbau wird leider noch immer unter dem Bild der „familiengerechten“ Wohnung diskutiert. Familiengerecht ist nicht gleich frauengerecht. Frauen müssen ihre Wünsche nach eigenen Rückzugsmöglichkeiten in der Wohnung häufig den Wünschen der Kinder und anderer Familienmitglieder unterordnen. Viele dieser Familienwohnungen sind für alleinerziehende Frauen sowie für Frauen mit Wünschen nach gemeinschaftlichem Wohnen ungeeignet.

Es wurde ein Modell realisiert, das neue Akzente setzt und politisch Schule machen sollte. Insgesamt entstanden mit dieser Idee die beiden Wohnhäuser für Frauen und Kinder in städtischen Baulücken in Bornheim / Heidestraße 51 und im Gutleutviertel / Gutleutstraße 147. In überschaubaren Einheiten mit insgesamt 19 Wohneinheiten ist sozialer Wohnungsbau entstanden, der den Frauen und Kindern die Möglichkeit gibt, aktiv an der Gestaltung ihres Wohnumfeldes mitzuwirken, nämlich durch

- Mitarbeit in der Genossenschaft,
- Beteiligung in der Bauphase und
- Gestaltung der Gemeinschaftsflächen (Begrünung und Mosaiken als Gemeinschaftswerk der Bewohnerinnen).

Dies bedeutet, durch gemeinschaftliche Aktivitäten zu verhindern, in einer anonymen Nachbarschaft isoliert zu wohnen. Vierzehn Frauen und vier Kinder leben in der Heidestraße sowie dreizehn Frauen und sechs Kinder in der Gutleutstraße.



Orangefarbene Fassade als Merkmal

Das Lila Luftschloss hat mit dem ausschließlich ehrenamtlichen Engagement von Frauen gezeigt, dass eine Utopie auch in der Stadt Frankfurt Wirklichkeit werden kann. Es wurde ein positiver Impuls gegeben für neue Wohnmodelle, die das Zusammenleben von Frauen und Kindern fördern und ihren unterschiedlichen Lebenszusammenhängen gerecht werden (Alleinstehende, Alleinerziehende, Wohngemeinschaften von Frauen und generationenübergreifendes Wohnen). Mit den beiden Gebäuden ist es gelungen, Orte zu schaffen an denen Frauen gewollt und bewusst mit anderen Frauen ihren Wohn- und Lebensraum gestalten. Die qualitätsvolle Architektur mit flexiblen Grundrissen und ökologischen Baumaterialien wurde mehrfach in Fachkreisen ausgezeichnet. Besonderes Merkmal der LILA LUFTSCHLÖSSER ist ihr orangefarbener Fassadenanstrich.

Kontakt:

**Lila Luftschloss  
Frauenwohnungsbau e.G.**

Appelsgasse 12, 60487 Frankfurt

069 - 701948

info@lila-luftschloss.de

www.lila-luftschloss.de

Sabine Falk, Stefanie Hirschfeld

## Die Siedlung am Heilhaus

Ein Sinn im Leben von uns Menschen ist Gemeinschaft.

Gemeinschaft heißt: Einzelne tun sich zusammen.

Gemeinschaft heißt nicht: alle sind gleich.

Ursa Paul

Am Anfang stand die Vision von einem Ort, an dem die Einheit von Geburt, Leben und Sterben von einer Gemeinschaft im Alltag gelebt wird. Das ist viele Jahre her. Ein erster Schritt war 1990 die Gründung des Heilhauses in einem ehemals gewerblich genutzten Gebäude im Gewerbepark Clasen in Kassel-Rothenditmold. Gegenwärtig entsteht nun in unmittelbarer Nachbarschaft zum Heilhaus eine Siedlung für gemeinschaftliches Wohnen, Leben und Arbeiten.

Auf dem früher als Parkplatz genutzten Gelände zwischen Brandau-, Philippi- und Naumburger Straße werden fünf Häuser mit 52 Wohneinheiten als Eigentums-, Miet- und Gästewohnungen gebaut. Die Wohnungen bieten Raum für alle Generationen, für Familien, Paare und Alleinstehende. Gästeappartements stehen Menschen zur Verfügung, die über einen längeren Zeitraum Angebote im Heilhaus wahrnehmen und in der Gemeinschaft leben wollen. Weiterhin werden Gemeinschaftsräume geschaffen, die von BewohnerInnen der Siedlung und Gästen des Heilhauses für gemeinsame Aktivitäten genutzt werden können.

Auf dem Grundstück soll auch das



Grundstück vor dem Spatenstich

Haus der Mitte entstehen – im weitesten Sinne ein spirituelles Kulturzentrum, eine Stätte der interdisziplinären Begegnung – für Meditation, Seminare, Tagungen, Veranstaltungen. Kulturelle, wissenschaftliche, spirituelle Disziplinen sollen hier zusammengeführt werden, wie z.B. Spiritualität und klassische Medizin, alte Traditionen, Religionen und moderne Naturwissenschaft.

Im März 2006 wurde der erste Spatenstich in der Siedlung gesetzt. Das erste Haus wurde Ende 2006, das zweite Haus im Juni 2007 bezogen. Im Mai 2007 war der Baubeginn von Haus 3. Die gesamte Siedlung soll Ende 2008 fertig gestellt sein, dann werden rund 80 Menschen hier leben.

### Das Heilhaus

Die Siedlung und das Heilhaus in Kassel-Rothenditmold sind eng miteinander verbunden, das Heilhaus ist – bildlich gesprochen – das Herz der Siedlung.

Das Heilhaus wurde am 15. Mai 1990 unter dem ursprünglichen Namen „Zentrum für Lebensenergie“ eingeweiht. Es steht Menschen in allen Phasen des Lebens offen und bietet Raum für die spirituelle Suche, für die Erfahrung von Gemeinschaft, für Gesundheit und Heilung. Auf der Grundlage eines ganzheitlichen Gesundheitsverständnisses werden Ratsuchende auf medizinischer, therapeutischer, sozialer und spiritueller Ebene begleitet. Das Spektrum umfasst die Betreuung von Schwangeren, Neugeborenen und jungen Familien sowie die Förderung von Kindern und Jugendlichen. Weiterhin zählen Gesundheits- und Patientenberatung, die Begleitung in Lebenskrisen, die Pflege und Betreuung von kranken, alten und sterbenden Menschen zum Angebot. Angehörige werden durch die Zeit der Trauer begleitet; auf Wunsch werden individuelle Rituale des Abschieds gestaltet. Gründerin des Heilhauses ist Ursa Paul. Um ihre Vision eines ‚heilenden Hauses‘ zu realisieren, in dem Geburt,



**Die drei Zeilen in der Mitte sind fertig bzw. im Bau. Das Haus der Mitte und die zwei Gebäude im Norden folgen noch. Das Heilhaus liegt im Süden**

Leben und Sterben unter einem Dach beheimatet sind, rief sie 1989 zunächst den Verein Freundeskreis für Lebensenergie e.V. ins Leben. Der gemeinnützige Verein hat mittlerweile bundesweit rund 750 Mitglieder und gehört dem Paritätischen Wohlfahrtsverband an.

Mitglieder des Vereins gründeten 1997 die Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG, um Wohnen, Arbeiten und Leben in Gemeinschaft mit dem Bau einer Siedlung möglich zu machen.

Mit der HEILHAUS-STIFTUNG URSA PAUL, die 2004 ihre staatliche Anerkennung erhielt, soll die Vision des Heilhauses weiter verwirklicht und langfristig der Aufbau weiterer Heilhäuser an anderen Orten ermöglicht werden. Im Juli 2005 kaufte die Stiftung das Grundstück in Rothenditmold mit rund 11.500 qm Fläche und stellte der Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG den erforderlichen Teil zum Bau der Siedlung auf der Basis von Erbpacht zur Verfügung.

### Die Säulen der Siedlung

Spiritualität, die im Alltag gelebt wird, Gemeinschaftsbildung und ehrenamtliches/soziales Engagement sind tragende Säulen der Siedlung.

Jung und Alt leben hier zusammen, und beteiligen sich am sozialen und kulturellen Leben des Stadtteils. Die Freude an dem, was aus dem gemeinsamen Geist entsteht, ist deutlich spürbar. Immer wieder sprechen die BewohnerInnen davon, eine wirkliche Heimat gefunden zu haben. Zum Leben in Gemeinschaft gehören zum Beispiel das gemeinsame Meditieren, gegenseitige Unterstützung im Alltag, lebendige Nachbarschaft, das Engagement im Heilhaus durch Dienste im Pflegebereich oder durch Spaziergänge mit Hausgästen. Gemeinschaft umfasst dabei in unserem Verständnis einen weit größeren Kreis als die BewohnerInnen der Siedlung. Zur Gemeinschaft gehören alle, die sich mit dem Heilhaus verbunden fühlen und die Arbeit mit ihrem Engagement unterstützen. So arbeiten zum Beispiel im „Beirat für das gemeinschaftliche Leben“, der sich um die Belange der Gemeinschaftsbildung kümmert, sowohl BewohnerInnen der Siedlung als auch Menschen, die nicht hier leben. Für unterschiedliche gemeinsame Aktivitäten stehen Gemeinschaftsräume zur Verfügung. Im August 2007 wurde z.B. in einem der Räume eine Gruppe für Kinder unter drei Jahren eingerichtet. Außerdem treffen sich hier die BewohnerInnen zu Versammlungen und Freizeitaktivitäten. Ein Gemeinschaftsfond, der sich durch eine Umlage aller SiedlerInnen speist, unterstützt SiedlerInnen in finanziellen Notlagen.

### Architektur und Gestaltung

Architektur und Gestaltung geben der Vision eine Form. Die Wohngebäude sind strahlenförmig auf das künftige Haus der Mitte ausgerichtet. Laubengänge auf der einen, durchgehende Balkone auf der anderen Seite der Häuser schaffen Räume für Kommunikation und Begegnungen im Alltag. Die Außenanlagen sind durch Gärten, Spielmöglichkeiten für Kinder und kleine Plätze aufgelockert. Sie laden BewohnerInnen der Siedlung und des Stadtviertels sowie BesucherInnen des Heilhauses zur Begegnung ein. Fußwege verbinden die Siedlung mit dem Stadtteil. Jedem Haus der Siedlung ist entsprechend der Chakren (Energiezentren) des menschlichen Körpers eine Farbe zugeordnet: rot für das erste Haus, orange, gelb, grün und blau. Neue Wohngebäude mit altem Baumbestand folgen für die weiteren Häuser. Verschattungselemente auf den Balkonen, transparente Glaselemente an der Vorderseite der Häuser und Wände in den Treppenhäusern sind in der jeweiligen Farbe gestaltet. Auch die Auswahl der Pflanzen und Bäume orientiert sich an dieser farblichen Ordnung. Durch die Siedlung führt ein Weg, der die Häuser - im übertragenen Sinne die Chakren - miteinander verbindet. Die Eingänge der Gebäude sind zu beiden Seiten offen, so dass man auf diesem Weg durch die Häuser hindurchgehen und an den Gemein-

schaftsräumen der Siedlung vorbeikommen kann.

### Gemeinsame Planungs- und Entscheidungsprozesse

SiedlerInnen und Planer haben die Häuser, Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen in enger Zusammenarbeit entwickelt. Sie entwarfen Grundrisse, in denen individuelle Vorstellungen so weit wie möglich berücksichtigt wurden. Die Unterschiedlichkeit der entstandenen Wohnungen macht das deutlich - kein Grundriss gleicht dem anderen.

Die Verteilung der Wohnungen lag in der Verantwortung der Siedlerversammlung, in der sich alle Menschen treffen, die in der Siedlung leben wollen. Wer in welches Haus, in welche Wohnung einzieht, entwickelte sich in einer Vielzahl gemeinsamer Gespräche. An diesem Prozess waren MieterInnen und EigentümerInnen gleichberechtigt beteiligt. Die gemeinschaftliche Entscheidungsfindung, bei der neben persönlichen Vorlieben auch das Wohl der Gemeinschaft eine wichtige Rolle spielte, forderte die künftigen SiedlerInnen immer wieder heraus. Die Orientierung an der gemeinsamen Mitte - das gemeinschaftliche Leben und Arbeiten in Verbindung mit dem Heilhaus - war der Dreh- und Angelpunkt, um unterschiedliche Interessen auszubalancieren.

Über die Vergabe der Wohnungen, die der Genossenschaft gehören, entscheiden Vorstand und Aufsichtsrat gemäß den Grundsätzen zur Wohnungsvergabe, in denen auch soziale Aspekte berücksichtigt sind. Neben dem „Beirat für das gemeinschaftliche Leben“ sind die „Siedlerversammlung“ und regelmäßig stattfindende „Haustreffen“ auch weiterhin die Gremien, in denen die Bewohner ihre Angelegenheiten miteinander besprechen und entscheiden.

### Finanzierung

Die Siedlung zählt zu den größten Wohnungsbauprojekten in Kassel, die in den vergangenen Jahren aus einer Hand errichtet wurden. Es entsteht eine Wohnfläche von insgesamt



Heilhaus Siedlung

**ProjektSteckbrief:****Standort**

Kassel-Rothenditmold zwischen Brandau-, Philippi- und Naumburger Straße, Grundstücksgröße der Siedlung ca. 10000 qm

**Nutzungskonzept**

Fünf Häuser mit 52 Wohneinheiten als Eigentums-, Miet- und Gästewohnungen, zum Teil barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht, drei Gemeinschaftsräume, ca. 3.700 qm Wohnfläche insgesamt für rund 80 Menschen

**Energiestandard**

Der Heizwärmebedarf für Heizung und Warmwasser beträgt 62 kWh/qm. Dies entspricht einem Verbrauch von ca. sechs Litern Heizöl pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr. Hinsichtlich des Jahresprimärenergiebedarfs weisen die Gebäude mit ca. 11 kWh/qma eine Verbesserung gegenüber den Anforderungen der EnEV (Energieeinsparungsverordnung) um ca. 88% auf, hinsichtlich des Transmissionswärmeverlustes eine Verbesserung um ca. 15%.

**Finanzierung**

Gesamtkosten für die Wohnsiedlung einschließlich Erschließung betragen ca. 6 Mio. Euro. Finanzierung über GLS-Bank sowie Sparkassen und Hausbanken

**Förderung**

Wohnungsbauförderungsmittel des Landes Hessen und der Stadt Kassel für drei Wohnungen im sozialen Wohnungsbau, Förderung von Pelletheizkessel und Nahwärmeleitungsnetz

**Bauherren**

HEILHAUS-STIFTUNG URSA PAUL und Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG, Brandaustr. 10, 34127 Kassel

**Architekten**

coop3 – Architekten Stadtplaner Ingenieure, Brandaustr. 10, 34127 Kassel

**Projektentwicklung**

Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG

**Fertigstellung**

2005 - 2008

3.700 qm. Die Gesamtkosten für die Wohnsiedlung einschließlich Erschließung betragen ca. sechs Millionen Euro. Realisiert wird die Siedlung von der HEILHAUS-STIFTUNG URSA PAUL gemeinsam mit der Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG. Die Baugenossenschaft hat die Projektleitung und die Geschäftsführung für die einzelnen Bauherrengemeinschaften übernommen.

Seit ihrer Gründung treten nicht nur (zukünftige) SiedlerInnen in die Baugenossenschaft ein. Mehr als ein Drittel der 154 Mitglieder will durch das Zeichnen von Anteilen dazu beitragen, dass die Siedlung wächst und sich die Vision gemeinschaftlichen Wohnens, Lebens und Arbeitens in Verbindung mit dem Heilhaus realisieren kann.

Um allen Menschen, die wollen, das Wohnen in der Siedlung zu ermöglichen, entwickelte die Baugenossenschaft zu Beginn der Planungsphase ein Konzept, das den Wohnraum finanzierbar macht. Damit die junge Genossenschaft finanzschwächeren SiedlerInnen Mietwohnungen in erforderlicher Zahl anbieten konnte, wurden finanzstärkere SiedlerInnen aktiv dazu angeregt, Wohneigentum zu erwerben. Darüber hinaus haben einige Menschen Wohnungen erworben, die sie zur Miete zur Verfügung stellen. In der Siedlung entstehen nun zehn Genossenschaftswohnungen und 42 Eigentumswohnungen, insgesamt gibt es 19 Mietwohnungen. Alle Wohnungen eines Hauses werden zum gleichen Quadratmeterpreis erstellt. In der Planung wurde auf einen bezahlbaren Ausführungsstandard geachtet, dessen Ausbau eigenverantwortlich möglich ist. Auch die Kostenersparnis durch ehrenamtliche Arbeit (z.B. Haus- und Gartenpflege) ist fester Bestandteil der Finanzierung.

Mieter sind satzungsgemäß zur Zeichnung eines zusätzlichen Anteiles in Höhe von 511,30 pro 10 qm Wohnungsfläche verpflichtet. Familien haben die Möglichkeit, die Zahl der zusätzlichen Anteile zu reduzieren. Die Miete richtet sich nach der Investitionssumme der einzelnen Häuser. WohnungseigentümerInnen orientieren sich bei der Vermietung am Mietspiegel innerhalb der Sied-

**Nahwärmenetz mit Holzpellettheizung**

lung. Eigentumswohnungen können frei weiterverkauft werden, wobei ein Vorkaufsrecht für die Genossenschaft und die HEILHAUS-STIFTUNG URSA PAUL besteht. Die Gemeinschaftsräume werden von der Stiftung mit Unterstützung der SiedlerInnen finanziert.

**Bündeln und Handeln zum Wohle des Ganzen**

Durch das Vernetzen im Gestalten, Wirtschaften und Handeln wird die Gemeinschaft gestärkt, so dass neue Vorhaben realisiert werden können. Drei Gemeinschaftsnetze sind dafür ein Beispiel: das Wärmenetz, das Kommunikationsnetz und das Mobilitätsnetz. Sie werden von der Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG betrieben. Durch die Netze wird Geld gespart, das der Baugenossenschaft zugute kommt und sie absichert.

**Wärmenetz**

Die Siedlung soll so umweltfreundlich wie möglich mit Wärme versorgt werden. Ein Nahwärmenetz verbindet die Wohnhäuser und das Haus der Mitte. Alle Häuser, auch die zukünftig geplanten, werden durch eine zentrale Holzpelletfeuerung beheizt. Dadurch ist die Siedlung unabhängig von Gas und Öl und die regionale Wirtschaft wird gefördert. Die Heizung gehört zu den größten unabhängigen Anlagen der Region. Die Siedlung ist durch Flachdächer zur Installation von Solarpanels auch darauf ausgerichtet, zukünftig Solarenergie in das System einzuspeisen.

**Kommunikationsnetz**

Das Heilhaus und die Siedlung verfügen über ein Kommunikationsnetz, das alle Wohnungen und die

Anschlüsse im Heilhaus miteinander verbindet. Durch modernste Datenübertragungstechnik ist es möglich, Daten via Intranet auszutauschen und innerhalb des Netzes kostenfrei zu telefonieren. So sind für die einzelnen Wohnungen bereits Voraussetzungen geschaffen, um im Krankheits- oder Pflegefall eine Betreuung durch die Dienste des Heilhauses zu erleichtern.

#### Mobilitätsnetz

Um die Zahl der Autos in der Siedlung gering zu halten, wurde ein Mobilitätskonzept entwickelt, das es den Siedlern und allen Mitgliedern des Vereins „Freundeskreis für Lebensenergie e.V.“ erlaubt, Autos gemeinsam zu nutzen. In Kooperation mit Statto, Kassel (CarSharing) ist der neue Stellplatz „Heilhaus“ entstanden. Als

erster CarSharing-Standort im Stadtteil kommt er auch der umliegenden Nachbarschaft zugute.

#### Belebung des Stadtteils

Die Siedlung am Heilhaus wurde auf einer ehemaligen Industriebrache in einem Stadtteil Kassels bebaut, der mit zahlreichen städtebaulichen und sozialen Problemen zu kämpfen hat. Als lebendiges Wohnquartier mit begrünten Außenanlagen setzt die Siedlung neue Akzente im Stadtviertel. Die Resonanz der politischen Gremien und der Nachbarn ist sehr positiv. Das Engagement des Heilhauses, das seit langem beispielsweise in Form von Angeboten für Kinder im Quartier besteht, wird praktisch erfahrbar und Teil des gemeinsamen Lebens im Stadtteil.

#### Ein Blick nach vorn

Die gebauten und geplanten Wohnungen in der Siedlung am Heilhaus sind mittlerweile vergeben. Aufgrund der großen Nachfrage die den Wunsch vieler Menschen nach Wohn- und Lebensmöglichkeiten in der Verbindung von Spiritualität und Gemeinschaftsbildung erkennen lässt, plant die Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG nun die Erweiterung im nahen Umfeld der Siedlung. In Berlin beginnt zurzeit die Realisierung eines neuen Projektes.

Kontakt:

**Gerhard Paul**  
**Gemeinschaftliches Leben eG**  
0561-98326-220  
info@gemeinschaftliches-leben.de  
www.heilhaus.org

#### Dagmar Fuhr

### Villa Locomuna in Kassel

Wir sind eine Lebensgemeinschaft von derzeit zwanzig Erwachsenen im Alter zwischen 23 und 68 Jahren sowie zwölf Kindern. Erstmals getroffen haben wir uns im Jahr 2000 bei dem Gemeinschaftsgründungstreffen „Los Geht’s“ in Niederkaufungen. Im Kasseler Gründerzeitquartier „Vorderer Westen“ hatte jemand die Villa entdeckt und schnell entstand die Vision eines Gemeinschaftsprojektes in dieser Immobilie. Im Dezember 2000 zogen die ersten Menschen in den ehemals zu Ausbildungszwecken von der Bahn genutzten Gebäudekomplex am Kasseler Tannenwäldchen ein, um gemeinsam eine Lebensform jenseits von Kleinfamilie und Singlewohnen zu entwickeln. Dieser Ort bietet uns Platz zum Wohnen, Lebensraum für die Kinder, Gemeinschaftsräume und einen Standort zum Arbeiten.

#### Gebäude

Die Villa wurde Ende der 1920er Jahre als Privathaus errichtet, das in den 30er Jahren bereits umgebaut und erweitert wurde. In den 60er Jahren, als das Gebäude in das Eigentum der Deutschen Bundesbahn überging,

wurde sie um den Zwischenbau und das so genannte Bettenhaus erweitert. Hier wurden bis Mitte der 90er Jahre Lokomotivführer ausgebildet. Daher auch der Name *Villa Locomuna*.

#### Rechtsform

Die Rechtsform Genossenschaft wurde gewählt, um gemeinsamen Besitz zu begründen. Sie wurde aber auch gewählt, um der Gruppe eine formale Sicherheit zu gewährleisten, damit nicht – wenn jemand wieder auszieht – der Gemeinschaft die Basis entzogen wird. Ein weiterer Grund für diese Rechtsform war außerdem, dass es zwischen 2001 und 2004 möglich war, Eigenheimzulage für Genossenschaftsanteile zu beantragen, auch ohne dass man in der Genossenschaft wohnt. Über diese Förderung konnten wir einige private DarlehensgeberInnen gewinnen.

#### Finanzierung

Faktisch muss jede BewohnerIn nur einen Genossenschaftsanteil (250 EUR) einbringen. Das heißt, es gibt keine finanziellen Hürden, um in



„Bettenhaus“ und Villa

unserer Gemeinschaft leben zu können. Darüber hinaus steckt auch unser jeweils „privates Vermögen“ in der Genossenschaft. Insgesamt wurden 102.000 Euro Einlagen und Darlehen der MieterInnen eingebracht. Weitere 150.000 Euro wurden von FreundInnen und UnterstützerInnen des Projekts aufgewandt. Der größte Anteil mit 470.000 Euro wurde durch Kredite der GLS-Bank finanziert, die zum Teil über eine Bürgengemeinschaft durch die FreundInnen abgesichert werden konnte. Die Darlehen der UnterstützerInnen werden mit bis zu 3 % p.a. verzinst. Alle BewohnerInnen zahlen die gleiche Miete, egal wie viel sie eingebracht haben. Der Preis der Kaltmiete

**Projektsteckbrief****Standort**

Gründerzeitstadtteil „Vorderer Westen“ in Kassel, zentrale Lage mit angrenzendem Park.

**Nutzung**

Sechs Wohngemeinschaften in zwei Häusern, Saal, Kinderspielzimmer, Forumsraum, Gemeinschaftsbüro und „Zwischenräume“ als Gemeinschaftsfläche. Darüber hinaus drei Werkstätten und eher „private“ Büros (Gewerbeflächen). Außerdem eine Gartenfläche, die teilweise als Nutzgarten bewirtschaftet wird.

Wohnfläche	895 m <sup>2</sup>
Gewerbefläche	255 m <sup>2</sup>
Gemeinschaftsfläche	150 m <sup>2</sup>
Weitere Nutzfläche	360 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße	3.015 m <sup>2</sup>

**BewohnerInnen**

Derzeit 20 Erwachsene und zwölf Kinder, die in der Gemeinschaft leben.

**Finanzierung**

Gebäude und Flächen sind im Eigentum der Genossenschaft „Gemeinsam Leben eG“, in der alle BewohnerInnen Mitglied sind. Für Kauf und Sanierung der Gebäude mussten Darlehen aufgenommen werden. Der Bilanzwert der Genossenschaft beträgt rund 800.000 EUR.

**Öffentliche Förderung**

Keine

**Bauherren und -damen:**

Familie Jakob (Ende der 20er Jahre); Deutsche Bundesbahn (ab 60er Jahre) Gemeinsam Leben eG (seit 2000)

**Haustechnik**

Der Bau aus den 60er Jahren wurde in 2003 wärmetechnisch saniert; außengedämmt, neue Fenster, erneuerte Heizanlage mit BHKW. Ende 2005 Installation einer Photovoltaikanlage mit 6,6 kWp Leistung.

**Besonderheiten**

Wir verstehen uns als Gemeinschaft mit großer Verbindlichkeit. Entscheidungen, die das Projekt sowie die weitere Gestaltung der Häuser und Außenanlagen betreffen, werden im Konsens entschieden.

beträgt je Quadratmeter Wohnfläche 4,40 EUR und je Quadratmeter Gewerberaum 6,40 EUR. Insgesamt werden über die Kaltmiete rund 65.000 EUR im Jahr realisiert.

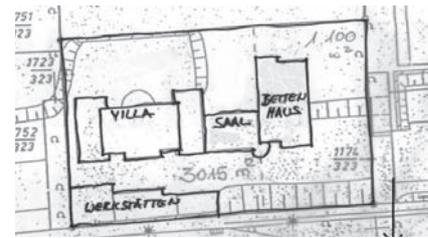
**Selbstverständnis**

Wir wollen mit Menschen zusammenleben, die ein Leben in Gemeinschaft für sich als Chance begreifen, selbst und gemeinsam mit anderen zu wachsen. Um dies erreichen zu können, treffen wir uns wöchentlich zu einem Forum für den Austausch auf der persönlichen Ebene. Unsere Ziele dabei sind ein achtsamer Umgang miteinander, gegenseitige Unterstützung in der persönlichen Entwicklung, ein konstruktiver Umgang mit der Verschiedenheit unserer Bedürfnisse und Charaktere, die Unterstützung des Konsensfindungsprozesses sowie die Vorbeugung und Bewältigung von Konflikten. Für die eher sachlichen und organisatorischen Belange findet alle zwei Wochen ein Plenum statt – als permanente Mitgliederversammlung der Genossenschaft. Entscheidungen, die die Gruppe als Ganzes betreffen, werden im Konsens beschlossen. Größere Themen oder weiterreichende Entscheidungen werden in Kleingruppen vorbereitet, ehe sie im Plenum verabschiedet werden.

Die Gemeinschaftsorientierung wird im Alltag umgesetzt: Jede Etage im Bettenhaus bildet eine Wohngemeinschaft, in der jedeR ein eigenes Zimmer zur Verfügung hat und eine gemeinsam genutzte (Wohn-)Küche existiert. Zusätzlich gibt es in der Villa noch eine abgeschlossene Wohnung. Saal und Kaminraum werden für das gesellige Zusammensein Winter genutzt, während im Sommer das Leben eher in Hof und Garten stattfindet.

**Ressourcensparendes Wohnen**

Wir bemühen uns, neben einer sozialen und ökonomischen auch um eine ökologisch nachhaltige Lebensweise. So wurde das „Bettenhaus“ in 2003 mit einer Außendämmung versehen, es wurden dort neue Fenster eingebaut und eine neue Heizungsanlage samt Blockheizkraftwerk installiert. Durch diese Maßnahmen

**Lageplan**

reduzierte sich Heizenergieverbrauch auf ein Drittel. Ende 2005 wurde ferner auf dem Bettenhaus eine Photovoltaikanlage installiert, mit der wir bei typischen Kasseler Wetterverhältnissen jährlich rund 5.200 kWh Strom erzeugen können.

Im Moment arbeiten rund zwei Drittel der Erwachsenen im Rahmen verschiedener Unternehmungen auf dem Gelände. Dies hat zur Folge, dass unsere Mobilität, um einer Erwerbsarbeit nachgehen zu können, erheblich reduziert ist.

Als Stadtprojekt haben wir weiter den Vorteil, einen großen Teil unserer alltäglichen Mobilität mit dem Fahrrad, dem ÖPNV oder zu Fuß bewerkstelligen zu können und verfügen in Kassel über einen gut frequentierten ICE-Bahnhof. So konnten wir unseren Fuhrpark auf einen gemeinsamen und einen privaten Pkw sowie ein Wohnmobil, das im Sommerhalbjahr für Urlaubszwecke angemeldet wird, reduzieren. Zusätzlich sind wir Mitglied bei Stattauto, wo gelegentlich z.B. ein Transporter oder Kleinbus genutzt wird.

**Ort der Begegnung**

Der Gebäudekomplex samt Freifläche bietet auch einen hervorragenden Ort für Begegnungen aller Art. So ist im älteren Gebäudeteil, der so genannten „Villa“, ein Spielzimmer eingerichtet, das vormittags von einer Kindergruppe im Vor-Kindergarten-Alter genutzt wird und ansonsten von unseren eigenen Kindern und deren Freunden und Freundinnen. Auch die Außenanlagen sowie die Nähe zum benachbarten Park „Tannenwäldchen“ eignen sich ausgezeichnet für Angebote an Kinder.

Die zentrale Lage Kassels und unsere gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln machen den Ort auch attraktiv für Gastgruppen, die sich bei uns einmieten und unsere Gemeinschaftsräume nutzen, um ihre Veranstaltungen oder Feierlichkeiten

durchzuführen.

Es ist zumindest einem Teil der Gruppe ein großes Anliegen, den Gemeinschaftsgedanken weiter zu tragen. So sind wir seit unserem Bestehen Mitveranstalterin des nahezu jährlich stattfindenden Kommune-Gründungs-Treffens „Los geht's“ und bieten Seminare zum Thema gemeinschaftliche Wohnformen an, in deren Rahmen auch generationenübergreifende Wohnprojekte besucht werden (siehe <http://www.lebensprojekte.de>). Im Moment gibt es keine Tendenzen, weiter zu wachsen. Unsere Häuser sind ausreichend gefüllt, und ein weiteres Wachsen könnte nur durch den Kauf von zusätzlichem Wohnraum stattfinden. Und auch die Gruppengröße ist mit 32 Personen gut zu handhaben, insbesondere was Gruppenprozesse und das Entscheiden im Konsens betrifft.

Was uns aber sehr entgegenkommen würde, wären weitere Gruppen, die sich als Gemeinschaftsprojekte im Raum Kassel niederlassen wollen. Solche Initiativen würden wir gern mit Rat und Tat beiseite stehen. Uns schwebt die Idee vor, dass es ein regionales Netzwerk von (eigenständigen) Lebensgemeinschaften gibt, die sich gegenseitig unterstützen können, wo z.B. auch ein Wohnungstausch

möglich wäre oder man sich gegenseitig in Arbeitsspitzen hilft.

### Erfahrungen & Empfehlungen

Für die Genossenschaft Gemeinsam Leben eG hat sich ein Gebäude und ein Grundstück bewährt, das für andere Nutzungen und Ansprüche nur wenig geeignet wäre. So wurde beispielsweise der Gebäudekomplex, in dem heute die Villa Locomuna angesiedelt ist, ursprünglich von der Stadt Kassel als weiteres Gründerzentrum in Erwägung gezogen. Allerdings entstand um den Jahrtausendwechsel eine Reihe von Gründerzentren in Kassel und man war sich nicht sicher, ob sich ein weiteres etablieren könnte.

Hier wie anderswo dienen manche



Gruppenbild Villa Locomuna

leerstehende Gebäude und ungenutzte Liegenschaften in wenig attraktiven Stadtteilen oder Regionen oft nicht einmal mehr der Spekulation, da sich der Sanierungsaufwand wirtschaftlich nicht mehr lohnt. Für Wohnprojekte bietet unter Umständen der Zuschnitt solcher vom Abriss bedrohten Immobilien (z.B. Hierarchiefreiheit der Räume durch einheitliche Raumgrößen) durchaus Chancen, wenn die sonstigen Rahmenbedingungen (z.B. gute Anbindung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, Läden und Freiräume in der Nachbarschaft) gegeben sind. Insgesamt wäre es wünschenswert, alternative Wohnformen auch im (Bau-)bestand zu fördern, da sie verschiedene gesellschaftliche Funktionen erfüllen. Sie haben Modellcharakter für gemeinschaftliches Wohnen und schaffen die Grundlage für neue solidarische Formen des Miteinanders. Gleichzeitig werden Möglichkeiten eröffnet, auch in finanziell beengten Verhältnissen eine hohe Lebensqualität zu erreichen.

Kontakt:

[dagmar@kommunetour.de](mailto:dagmar@kommunetour.de)  
[www.villa-locomuna.de](http://www.villa-locomuna.de)

## Kommune Niederkaufungen

**„Der Traum ist aus -  
aber wir werden alles geben, dass er Wirklichkeit wird“  
(Ton Steine Scherben)**

Die Kommune Niederkaufungen wurde von etwa 15 Menschen gegründet, nach jahrelangem Vorlauf an Diskussionen und Objektsuche mit einer größeren Gruppe im Raum Hamburg. Ein ehemaliger Bauernhof im Niederkaufunger Ortskern, im damaligen Zonenrandgebiet bei Kassel, erschien erschwinglich. 1986 wurde er vom Verein Kommune Niederkaufungen gekauft. Inzwischen leben hier 54 Erwachsene und 20 Kinder und Jugendliche. Die KommuneInnen teilen sich in elf Wohngruppen unterschiedlicher Größe auf. Wohnungen und Betriebe befinden sich auf dem zusammenhängenden

Gelände, die Gemüseanbauflächen liegen am Ortsrand und der Hof mit der Tierhaltung befindet sich 2 km entfernt. In der Hamburger Zeit wurde das Grundsatzpapier mit dem Titel „In Gefahr und größter Not bringt der Mittelweg den Tod!“ entwickelt, das bis heute die ideelle Basis des Kaufunger Gemeinschaftsprojektes bildet. Über die gelebte Praxis und den aktuellen Entwicklungsstand der Kommune Niederkaufungen informiert das Ergänzungspapier mit dem Titel „Der Traum ist aus – aber wir werden alles geben, dass er Wirklichkeit wird!“. Das Zusammenleben basiert auf Selbstverantwortung, Verantwor-

tungsbewusstsein der Gruppe gegenüber und folgenden Grundsätzen:

### Gemeinsame Ökonomie

Grund, Gebäude und Produktionsmittel sind Eigentum des „Kommune Niederkaufungen e.V.“. Ein Teil des Geländes und der Gebäude wurden mit einem langfristigen Kredit der „Stiftung Umverteilen“ finanziert. Die Mitglieder haben das Nutzungsrecht für dieses Gemeinschaftseigentum. Alle Einkünfte der Mitglieder gehen in eine gemeinsame Haushaltskasse. Aus dieser werden die gemeinsamen und individuellen Bedürfnisse gedeckt.

Ein im Plenum festgelegter Teil der Einkünfte fließt in die gemeinsame Vereinskasse, woraus Investitionen in Gebäude und Arbeitsbereiche finanziert werden. Alle Arbeitsbereiche berichten einmal pro Jahr über ihre Aktivitäten im Plenum. Der von uns als ungerecht empfundenen üblichen gesellschaftlichen Bewertung von Arbeit/Tätigkeiten/Leistungen setzen wir ein solidarisches Wirtschaften entgegen. Konsumverhalten und Lebensstil werden hinterfragt und diskutiert. Wir bemühen uns um die Entwicklung eines sozial und ökologisch nachhaltigeren Lebensstils.

### Entscheidungsfindung im Konsens

Im Lauf der Jahre wurden Methoden ausprobiert und Strukturen entwickelt, die es erlauben, in einer Großgruppe Konsensentscheidungen zu fällen, die von allen getragen werden, möglichst ohne unzufriedene Minderheiten zu hinterlassen. Ein wöchentliches Plenum mit ausgeklügeltem Kleingruppensystem sowie Rücksichtnahme auf rhetorisch nicht so versierte Mitglieder fördert die Gleichberechtigung aller. Aushängende Protokolle geben allen die Möglichkeit, sich über den Stand der Diskussion zu informieren und sich einzumischen. Besonders wichtige Themen für die Gesamtgruppe werden in halbjährlichen kommuneweiten Klausurtagen behandelt.

### Abbau hierarchischer Strukturen

Das gängige Paar- und Familien- und Gesellschafts-Modell basiert oft auf emotionaler und ökonomischer Abhängigkeit, hierarchischem Gefälle, patriarchalen und kapitalistischen Werten. In der Kommune dagegen leben wir in unterschiedlichen Wohngruppen als gleichwertige Menschen miteinander. Singles, Paare und Familien müssen mit ihren Problemen nicht auf sich allein gestellt bleiben. Für eine flexible Nähe oder Distanz zwischen einander ist sowohl räumlich wie sozial Platz vorhanden. Die Kinderbetreuung kann auf mehrere Bezugspersonen verteilt werden. Typische Haushaltstätigkeiten wie Kochen, Putz- und Spüldienste machen alle abwechselnd nach selbstorganisierten Plänen. Reproduktionsarbeit hat denselben Stellenwert wie Erwerbsarbeit. So sollen alle die



**KommunardInnen in Niederkaufungen**

gleiche Chance haben, ihrem Beruf und sonstigen Interessen nachzugehen. Ein Teil der Küchenarbeit und ein Großteil der Einkäufe werden vom Küchenkollektiv wochentags professionell für alle erledigt. Durch spezielle Diskussionsmethoden, einen fairen Kommunikationsstil und nicht zuletzt durch aufrichtiges Bemühen fördern wir, dass sich alle auf ihre Weise einbringen können. Persönliche Weiterentwicklung und soziales Lernen ist ein lebenslanger Prozess, den wir bewusst gestalten wollen.

### Kollektives Arbeiten

Wir streben an, in kollektiven Strukturen das zu produzieren oder anzubieten, was wir als menschliche Grundbedürfnisse ansehen. Alle übernehmen Verantwortung dafür, dass die Produkte und Dienstleistungen ökologisch und sozial verträglich sind. Nachhaltiges Wirtschaften und kritisches Konsumverhalten sind für die Arbeit wie für andere Lebensbereiche eine wichtige Voraussetzung.

In der zentralen Großküche wird Vollwertnahrung hergestellt. Die verwendeten Zutaten sind weitestgehend regionale und saisonale Produkte aus biologischem Anbau. Außer für die KommunardInnen wird dort auch für die Tagungshausgäste, die Tagespflege-Einrichtung und die Kindertagesstätte gekocht. In der Kindertagesstätte für behinderte und nicht behinderte Kinder vom ersten Lebensjahr bis zur Einschulung finden unsere Kommunekinder Kontakt zu Kindern aus der dörflichen Nachbarschaft. Die Baufirma verarbeitet nur ökologisch vertretbare Baustoffe. Sie bietet Wärmedämmung, Innenausbau, Regenwasseranlagen und sonstige kleinere Bauleistungen an. Die Schrei-

nerie arbeitet überwiegend mit einheimischem Vollholz und biologischer Oberflächenbehandlung. Die Schlosserei arbeitet im Bereich Bauschlosserei und stellt selbst entwickelte Fahrrad-Abstellanlagen her und repariert auch die Landmaschinen der Landwirtschaft – in der Erntezeit notfalls auch am Wochenende. Der Bioland-Gemüsebau baut für Selbstversorgung und Hofladen Gemüse an und betreibt biologische Saatgutzucht. Obstbäume werden gepflegt, es wird Apfelsaft selbst gepresst und Fruchtaufstriche hergestellt. Die Tierhaltung auf dem Hof Birkengrund (EG-Bio) produziert Fleisch, Milch, Joghurt und verschiedene Käsesorten. Die Näh- und Lederwerkstatt stellt solide Bekleidung, Taschen und Sonderanfertigungen aus einheimischen Stoffen und Leder her. Das Tagungshaus wird an Gruppen vermietet und bietet selbst Seminare und Bildungsurlaube zu Themen aus Bereichen wie Ökologie, alternative Lebensgemeinschaften und gewaltfreie Kommunikation an. Die Verwaltung beschäftigt sich mit Vereinsangelegenheiten, Grundbesitz, Finanzen und dient als Anlaufstelle für Anfragen aller Art an die Kommune. Komm-Rat berät startende und bereits bestehende Gruppen. Die Tagespflege-Einrichtung betreut tagsüber dementiell erkrankte Menschen. Das Planungs- und Entwicklungskollektiv plant Energiekonzepte und Solaranlagen. Eine Krankengymnastikpraxis und eine Praxis für Gesprächstherapie und Supervision bieten ihre Dienstleistungen an.

### Linkes Politikverständnis

Die herrschenden Machtstrukturen – geprägt durch patriarchale Verhaltensmuster, Ausgrenzung von Minderheiten sowie materialistische Werte

### Projektsteckbrief

#### Lage

Kaufungen-Niederkaufungen in Nordhessen, 10 km östlich von Kassel

#### Rechtsform

Verein

#### Grundstücke:

11.200qm Wohn- und Arbeitsfläche im Ort, Hof Birkengrund 5,5 ha Weiden, 1,7 ha Ackerland

#### Förderung

keine

#### Wohnungen und Wohnfläche

14 Wohngruppen,  
2.670 qm bewohnte Wohnfläche,  
560 qm ausbaufähige Fläche,  
Gewerbefläche 1.700 qm,  
Gesamtgebäudefläche 5.300 qm

#### Fläche der Gemeinschaftsräume

ca. 800 qm

#### Anzahl Arbeitsplätze

ca. 40 angestellte und selbstständige KommunardInnen

#### Energetischer Standard

Gas-Anschluss, BHKW 12 kW (Verkauf an EAM, Bezug von Greenpeace Energy), Stückholz-Zentralheizung 2x115 kW, Fotovoltaikanlage 59 kWp, 465 qm, Solaranlage 16 qm, Rapsöltankstelle 5.000 l, Regenwassertanks 76.000 l

#### Ökologische Besonderheiten

ökologische Lebensweise und Produktion, Gebäude gedämmt

#### Anspruch

Konsentscheidungen,  
Gemeinsame Ökonomie,  
Linkes Politikverständnis



Tagespflege für dementiell Erkrankte



Die Kita – auch für Kinder aus dem Dorf

und kapitalistische Wirtschaftsweise, welche die „dritte“ Welt und die Natur hemmungslos ausbeutet, – dienen den Mächtigen zu Machterhalt und Gewinnmaximierung. Sie vergrößern die Kluft zwischen Arm und Reich. Das damit verbundene Leistungsdenken zwingt die Menschen zur Konkurrenz untereinander. Wir stellen mit der kommunitären Lebensform Hierarchien und Besitzdenken in Frage, mit denen wir aufgewachsen sind, versuchen sie in und für uns abzubauen und uns gegenseitig zu unterstützen. Natürlich mischen wir uns auch in verschiedenste politische Aktivitäten ein, je nach individuellem Interesse und Engagement. Wir stellen unsere Erfahrungen zur Diskussion, leisten Bildungsarbeit und arbeiten mit wissenschaftlichen Forschungsprojekten zusammen. Wir arbeiten auch mit an einer Vernetzung von kommunitären Projekten, friedenspolitischen Bewegungen, Anti-Atomkraft, fairem Welthandel, feministischer Bewegung und vielen ähnlichen Strömungen.

#### Leben in einer Großgruppe

Die Kommune Niederkaufungen war geplant als Projekt für 100 Erwachsene plus Kinder. Die Zahl orientiert sich daran, dass für eine Stabilität in ökonomischer wie in menschlicher Hinsicht eine gewisse Gruppengröße notwendig ist. Beziehungskrisen sollen aufgefangen werden, ohne dass die Betroffenen das Projekt verlassen müssen. Genügend Kinder aller Altersgruppen sollen zusammen aufwachsen, um einen Gegenpol zur

Erwachsenenwelt zu bilden. Auch die Kollektive müssen eine gewisse Größe und Vielfalt haben, um solide wirtschaften zu können, um sich zu ergänzen und gegenseitig zu bereichern. In den letzten Jahren ist die Gruppengröße nicht nennenswert angestiegen, die Fluktuation ist gering.

#### Bezüge nach „draußen“

Trotz der vielfältigen Beziehungen, Strukturen und Freundschaften innerhalb der Kommune, ist uns der Bezug nach „draußen“ wichtig. Ganz bewusst wurde das Projekt im Dorfkern sowie in der Nähe einer Stadt angesiedelt. So ist der Kontakt zum Dorf und zu städtischen Zusammenhängen gewährleistet. Jeden Sommer organisieren wir ein großes Hoffest, das den Kontakt zur direkten Nachbarschaft und dem sonstigen sozialen Umfeld stärkt. KommunardInnen engagieren sich im öffentlichen Leben, wie etwa bei Dorffesten oder in verschiedenen Initiativen und Vereinen, beim Sport, im Chor, in der freiwilligen Feuerwehr. Mit einem Kaffee & Kuchen-Verkaufsstand verbinden wir Öffentlichkeitsarbeit auf regionalen Musikfestivals. Wir organisieren mit anderen Kommunen zusammen Info-Touren und „Los geht’s“ – Treffen für Menschen, die sich über bestehende Kommunen informieren oder eine neue Gemeinschaft gründen wollen. Auch über die Arbeitsbereiche der Kommune haben sich im Laufe der Jahre geschäftliche wie auch private Beziehungen aufgebaut. Im Umgang mit Ämtern und Verwaltungsstellen

machen wir zunehmend gute Erfahrungen. Wir sind inzwischen auf vielen Ebenen anerkannt und die Vorurteile über „Kommunen“ weichen hier den direkten Erfahrungen der letzten 20 Jahre mit uns.

### Umweltschonendes Wirtschaften

In der Kommune wurden energie-sparende und ressourcenschonende Maßnahmen umgesetzt. Die Gebäude werden nach ökologischen Gesichtspunkten saniert. Durch Dämm-Maßnahmen war es z.B. möglich, den „Energieverschwender Fachwerkhaus“ zu einem Niedrigenergiehaus umzubauen. Mit einem Blockheizkraftwerk produzieren wir Strom und Heizwärme mit möglichst geringen Emissionen. Unsere Fotovoltaikanlage produziert über 50.000 kWh pro Jahr, somit unseren Stromverbrauch oder etwas mehr. Die Gebäude werden mit einer vom hessischen

Forschungsministerium geförderten Stückholzheizung beheizt. Holz ist ein nachwachsender, regional verfügbarer Brennstoff, durch dessen Beschaffung wir Forstarbeit leisten. Das Brauchwasser für ein Wohngebäude wird mit einer Solaranlage erhitzt. Mit einem Teil unserer privaten Altersvorsorge finanzieren wir eine Windkraftanlage in Norddeutschland mit. Ein Großteil unserer Dachflächen wird in Regenwasseranlagen entwässert. Das Regenwasser wird für Gartenbewässerung, WC-Spülung und Waschmaschinen verwendet. Die gasbetriebenen Herd und Öfen unserer Großküche sind wesentlich effektiver als elektrische Geräte. Durch gemeinschaftliche Nutzung von Haushaltsgeräten, Werkzeugen und Maschinen kommen wir mit sehr wenig Gerätschaften pro Person aus und trotzdem ist die Vielfalt der zur Verfügung stehenden Dinge und Möglichkeiten groß. Wo immer es sinnvoll

ist, verwenden wir Recycling-Materialien. Das Leben in Gemeinschaft ermöglicht einen anderen Umgang mit Besitz, Zeit, Mobilität und vielem mehr. Lästige Fahrzeiten entfallen, weil Arbeitsplätze, Kindertagesstätte und Wohnungen auf einem Gelände liegen. Einkäufe werden zum großen Teil zentral getätigt – eine Menge Gründe, nicht Auto zu fahren. Wir versuchen, öffentliche Verkehrsmittel, zum Beispiel mit übertragbaren Monatskarten, optimal zu nutzen. Auf einem Wochenplan können sieben Pkw und ein Motorrad gebucht und von allen genutzt werden. Fünf dieser Fahrzeuge werden mit Pflanzenöl aus der eigenen kleinen Tankstelle betrieben.

Kontakt:

**Kommune Niederkaufungen,**  
Kirchweg 3, 34260 Kaufungen,  
05605-80070, Fax: 800740  
[www.kommune-niederkaufungen.de](http://www.kommune-niederkaufungen.de)

Birgit Kasper, Karin Stemmer

## Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, Kassel - eine moderne und traditionsbewusste Genossenschaft

H a n d i n H a n d e . V.

Paradoxerweise muss gerade die Immobilie – die Unbewegliche – sich ständig den sich bewegenden Anforderungen der Zeit anpassen, und nur wenn sie das schafft, ist sie gut. Es sind jedoch nicht nur die materiellen baulichen Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft derzeit verstärkt stellen muss. Ihr Handeln steht deutlich im Spannungsfeld einer sich verändernden Gesellschaft mit neuen Lebensentwürfen und -bedürfnissen. In diesem Kontext können Wohnprojekte, die auf gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen abzielen, ein an Bedeutung gewinnendes Segment des Wohnraumbangebots von Wohnungsunternehmen werden.

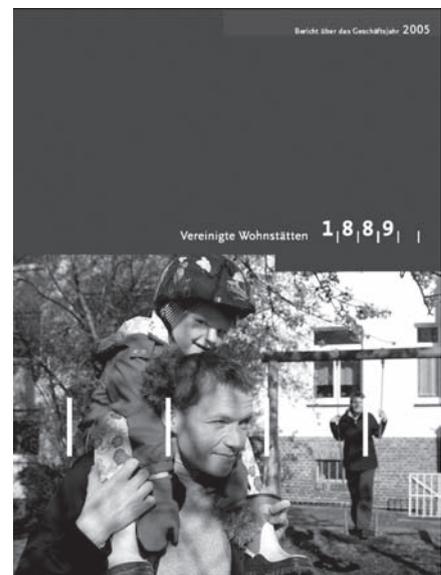
Wohnprojekte sind insbesondere zu Zeiten eines ausgeprägten Mietermarktes – wie er in Nordhessen seit Jahren besteht – auch eine Marktchance für Wohnungsunternehmen. Sie lassen erwarten, dass

aus einer frühzeitigen Planungs- und Verwaltungsbeteiligung der späteren NutzerInnen eine höhere Bindung an das Unternehmen resultiert. Eine verstärkte Identifikation mit dem Objekt senkt überdies Instandhaltungskosten. Es entwickelt sich eine neue Verantwortlichkeit für das „Zuhause“ und für die Nachbarschaft. Projekte im Wohnungs- und Siedlungsbestand sind darüber hinaus ein geeignetes Mittel für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

### Selbstverständnis

Die 1889 eG hat mit etwa 4.500 Wohnungen in Kassel, Bad Wildungen und Waldeck einen Wohnungsbestand, der vorwiegend in den 1950er Jahren errichtet wurde. Bei der Bewohnerschaft ist der Anteil der über 60-Jährigen mit rund 40% sowie der Zuwanderer und der Arbeitslosen deutlich höher als der

Durchschnitt in der Gesamtbevölkerung. Zusammen mit den strukturellen Rahmenbedingungen sind das Herausforderungen, für die die Genossenschaft ein entsprechendes Leitbild entwickelt hat. Die 1889 eG



ist ein traditionelles, ihren Mitgliedern sowie genossenschaftlichen Grundprinzipien verpflichtetes Wohnungsunternehmen, bei dem z.B. der wirtschaftliche Erfolg insbesondere den Mitgliedern und Mietern zugute kommt. Die 1889 eG versteht sich aber auch als ein innovatives und zukunftsorientiertes Wohnungsunternehmen. Das bedeutet:

- Die dauerhafte Sicherung der wirtschaftlichen Existenz der Genossenschaft ist höchstes Ziel.
- Im Sinne der Mitglieder und MitarbeiterInnen wird eine ausgewogene Wachstums- und Risikopolitik betrieben.
- Ein hoher Qualitätsstandard und Professionalität im Umgang mit den Mitgliedern und Mietern wird sichergestellt.
- Einen Schwerpunkt in der Zielgruppenorientierung bilden neben älteren Menschen insbesondere junge Menschen und Familien mit Kindern.
- Angebote und Service werden kontinuierlich erweitert, unter anderem durch die Leistungen des Nachbarschaftshilfevereins „Hand in Hand e.V.“ und des Tochterunternehmens „egenotec 1889 GmbH“.

Konkret ist bei den verschiedenen Zielgruppen ein wachsender Bedarf nach dem Wohnen in Wahlverwandtschaften festzustellen. Die eigenverantwortliche Organisation und Koordination dieser Wohnform gelingt jedoch nur selten – sie braucht die Kooperation der Wohnungswirtschaft. Die 1889 eG unterstützt daher alternative, zukunftsfähige Wohnformen organisatorisch und baulich und plant gemeinsam mit Gruppen Wohnprojekte.

### Der Nachbarschaftshilfeverein

Freundschaften und Bekanntschaften in Nachbarschaft und Stadtteil schützen vor Vereinsamung oder Ausgrenzung, sorgen für mehr Lebensqualität und können im Notfall hilfreich sein. Bestehende Nachbarschaften werden gezielt durch den Nachbarschaftshilfeverein „Hand in Hand e.V.“ gefördert, der die Entwicklung der Gemeinschaft in den Quartieren



Nachbarschaftstreff in Kassel-Kirchditmold

unterstützt und wohnbegleitende Dienstleistungen anbietet. 2001 wurde „Hand in Hand e.V.“ gegründet und hat derzeit über 600 Mitglieder. In vier Stadtteilen ist der Verein mittlerweile in Büros mit täglicher Personalpräsenz vertreten und es werden Angebote für alle Altersgruppen (Senioren, Kinder/Eltern) umgesetzt. Hier wurde auch eine Hilfefkartei aufgebaut, in der sich mittlerweile über 100 Ehrenamtliche registriert haben. Der Verein beschäftigt drei Sozialarbeiterinnen, die in aufsuchenden Beratungen vor allem mit Senioren aus den Quartieren Änderungsbedarfe in den Wohnungen und notwendige Hilfe- und Pflegeleistungen besprechen. Wichtiger Bestandteil der erfolgreichen Umsetzung ist dabei die Mittlerrolle des Vereins. So garantieren die Sozialarbeiterinnen, dass keinerlei persönliche Informationen, die in den Beratungsgesprächen genannt wurden, ohne Zustimmung der Betroffenen an die Genossenschaft weitergeleitet werden. Neben der zugehenden Wohnberatung werden ausschließlich ehrenamtliche Angebote in den Stadtteilen realisiert. In den vier Nachbarschaftszentren wurden allein in 2006 über 2000 Veranstaltungen angeboten – vor allem Freizeit-, Bildungs- und Sportangebote für Jung und Alt.

Sich bei „Hand in Hand e.V.“ zu engagieren, bietet die Möglichkeit, Begabungen zu entdecken, Menschen mit

gleichen Interessen kennen zu lernen oder sich aktiv in das Leben im Stadtteil einzubringen, indem MieterInnen und Mitglieder ihre Wünsche, Ideen und Vorstellungen, wie Sie Ihre Nachbarschaft gestalten wollen, mitteilen können.

### Das Quartierskonzept

Das Quartierskonzept der Genossenschaft demonstriert beispielhaft, wie durch die Kombination aus baulichem und sozialem Engagement die künftig durch den demographischen Wandel wachsenden Herausforderungen an den Stadtbau gelöst werden können. Ausgangspunkt für das Quartierskonzept war zunächst der Gedanke, vor allem den älteren Genossenschaftsmitgliedern das Wohnen in dem gewohnten Umfeld möglichst lange zu ermöglichen. Im Projektverlauf wurde jedoch schnell deutlich, dass es notwendig ist, diese Zielrichtung auf alle Generationen zugunsten eines „Lebenslaufwoh-



Freiräume für alle

nens“ zu erweitern, mit dem Ziel, dass die Quartiere langfristig für alle Generationen hohe Lebensqualität aufweisen. Neben Bestandsveränderungen für junge Familien werden Sonderwohnformen für ältere und behinderte Menschen angeboten. Durch bereits bestehende ehrenamtliche Strukturen werden bauliche Maßnahmen im Bestand flankierend unterstützt, so dass beispielsweise das generationenübergreifende Wohnen in gewachsenen, überalternden Strukturen gefördert wird.

Dabei berücksichtigen alle Maßnahmen auch die Zahlungsfähigkeiten der Zielgruppe: Umbaumaßnahmen werden mit den Mietern abgesprochen und der Nachbarschaftsverein verbindet professionelle und ehrenamtliche Elemente.

Das Quartierskonzept der 1889 eG wurde zuerst im Stadtteil Kirchditmold implementiert und ausgehend auf die Stadtteile Fasanenhof, Unterneustadt und Vorderer Westen. Hierbei handelt es sich überwiegend um Bestände der 1889 eG aus den 1950er/60er Jahren, aber auch aus der Vorkriegszeit. Das Konzept basiert auf vier Säulen:

- bauliche Maßnahmen
- sozialpädagogische (Alten-) Beratung
- professionelle Steuerung der Vernetzung der Akteure im Stadtteil
- Umstrukturierung der genossenschaftlichen Verwaltung

Darüber hinaus werden bestehende Quartiere auch durch familiengerechten Wohnraum ergänzt (Einfamilienhäuser, größere Grundrisse). Neubauvorhaben werden grundsätzlich barrierefrei ausgeführt.

Gegenwärtig wird das Quartierskonzept auf die Neubaumaßnahme Samuel-Beckett-Siedlung im Stadtteil „Vorderer Westen“ übertragen. Für das ehemalige Gelände der Bereitschaftspolizei traten im Jahr 2001 die 1889 eG gemeinsam mit der GWH in Vorleistung und initiierten einen Bebauungsplan, mit dem von vornherein eine nachhaltige Projektentwicklung gewährleistet werden konnte: Die 1889 eG plant nun „normale“ barrierefreie Wohnungen

für alle, ein Mehrgenerationenwohnprojekt sowie Pflegewohngemeinschaften in Verbindung mit einem Nachbarschaftstreff für jung und alt. Seit 2006 ist das Quartierskonzept der 1889 eG ein Forschungsvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld „Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere“ des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung (BBR).

### Wohnprojekte

Die 1889 eG versucht, sich auf verschiedenen Wegen weiterzuentwickeln - auch in Kooperation oder Abstimmung mit anderen Wohnungsunternehmen können verschiedene Konzepte umgesetzt werden. Die folgende Auswahl verdeutlicht die aktuellen Schwerpunkte:

#### *Barrierefrei und Gemeinschaftlich Wohnen Marbachshöhe*

Von Beginn an barrierefrei und gemeinschaftsorientiert geplant, wurde der Neubau in der Marbachshöhe im Jahr 2004 von 21 Personen zwischen 59 und 86 Jahren bezogen. Gemeinsam mit dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt (GSW) war das Projekt entwickelt worden, weil es bereits erfolgreiche Kooperationen in der Vergangenheit gab, die 1889 die Idee und das GSW das Grundstück hatte. Organisatorische Rahmenbedingungen wie beispielsweise eine moderierte Gruppenbildung zu Beginn und Mitsprache bei der weiteren Wohnungsbelegung sowie bauliche Maßnahmen in Form von Gemeinschaftsräumen und einem Gästezimmer sind die Voraussetzungen für einen gut funktionierenden, nachbarschaftlichen Alltag der BewohnerInnen. Zur Finanzierung wurden Mieterdarlehen von mindestens 25.000 Euro festgelegt, mit denen Mietkosten von 8,- Euro und je nach Höhe des Darlehens bis zu 3,- Euro pro Qua-

dratmeter erzielt werden konnten. Es zeigte sich, dass diese Form der Finanzierung insbesondere für diejenigen Älteren interessant ist, die ihr Haus verkaufen wollen oder aus gesundheitlichen Gründen verkaufen müssen und über das Mieterdarlehen relativ niedrige und stabile Wohnkosten im Alter erreichen können.

#### *Unterneustadt - Stadtvilla Sternstraße*

Die Unterneustadt in Kassel ist eine ehemalige innerstädtische Brachfläche, die Ende der neunziger Jahre nach dem städtebaulichen Leitbild der „Kritischen Rekonstruktion“ entwickelt wurde. Dementsprechend fand eine Abstimmung der verschiedenen Bauträger statt und die 1889 eG realisierte dort u.a. die Stadtvilla Sternstraße. Hier kam als Finanzierungsmodell das Dauerwohnrecht als eigentumsähnliche Wohnform zur Anwendung. Die Genossenschaft nutzte diesen Standort, um beispielhaft Wohnen in moderner Architektur umzusetzen.

Darüber hinaus wird die Quartiersentwicklung durch die Finanzierung eines Gemeinschaftsraumes gemeinsam mit anderen ansässigen Wohnungsbauträgern gefördert.

#### *Hausgemeinschaften in Kirchditmold*

Zur Verbesserung der Sozialstruktur in den Quartieren gibt es verschiedene Möglichkeiten. Beispielsweise werden Bestandswohnungen der 50er Jahre in Kirchditmold familiengerecht umgebaut, um das Angebotsspektrum zu erweitern und Familien den Rückzug ins Quartier zu ermöglichen. Eine andere Möglichkeit sind selbstorganisierte Hausgemeinschaften: Zwei Bestandsgebäude in Kirchditmold mit sechs und acht Wohneinheiten konnten mit Hilfe von Umzugsmanagement zur notwendigen Sanierung leergezogen werden. Anschließend wurden



Stadtvilla in der Unterneustadt



Moderne Grundrisse

bzw. werden aktuell die Wohnungen an Gruppen vermietet, die in einer Hausgemeinschaft leben wollen, sich mietvertraglich langfristig binden und dafür das Belegungsrecht erhalten. Dieses Konzept hat sich bewährt. Mittlerweile ist die 1889 eG als moderne Genossenschaft bekannt und weitere, an einer Hausgemeinschaft interessierte Gruppen kommen auf die Genossenschaft zu.

#### Ausblick

Die aktuellen strukturellen und finanziellen Rahmenbedingungen für Wohnprojekte in Hessen erschweren die Etablierung dieser neuen Wohnform als Wohnalternative. Förderbedingungen im Sozialen Wohnungsbau sollten die Belange von Wohnprojekten (z.B. Gemeinschaftsflächen) einbeziehen und Mischfinanzierungskonzepte erleichtern, um eine soziale Durchmischung zu fördern. Interdisziplinäres bzw. ressortübergreifendes Denken und Handeln ist von Nöten, um ein wirtschaftlich, sozial und ökologisch gesichertes Wohnen zu ermöglichen. Stadtplanung, Wohnungs- und Sozialpolitik sollten gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft quartiersbezogene, integrationsfördernde Wohn- und Lebensformen entwickeln, fördern und umsetzen.

#### Mieter-Darlehen zur Reduzierung der Wohnkosten

Das Mieterdarlehen wird gezielt zur Finanzierung der später von demselben Mitglied angemieteten Wohnung verwendet. Es garantiert über eine verhandelbare Laufzeit von bis zu 20 Jahren eine feste Grundnutzungsgebühr (Kaltmiete) und bietet somit gerade für ältere Menschen, die nur von Rentenbezügen leben eine sichere Kalkulationsgrundlage. Es wird mit einem festen monatlichen Betrag über die Laufzeit getilgt.

Die Grundnutzungsgebühr ist deutlich günstiger, weil weniger teure Kapitalmarktmittel in die Finanzierung fließen. Dies stellt den Ausgleich für die entgangenen Zinsen dar, die mit dem Darlehensbetrag am Kapitalmarkt hätten erzielt werden können.

Die Ersparnisse sind krisensicher und rentabel angelegt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses wird das Restdarlehen an den Mieter oder an die Erben ausgezahlt.

Dieses Ziel kann erreicht werden, wenn es in Hessen für Menschen, die gemeinschaftlich wohnen wollen, Anlaufstellen gibt, wo sie ihre Interessen vernetzen können, man Information und Beratung findet und der Gruppenprozess professionell begleitet wird. Darin liegt eine sozialpolitische Aufgabe, die von Landesbehörden und Kommunen gleichermaßen erfüllt werden sollte. Die 1889 eG leistet ihren Beitrag – wenn auch nicht ganz uneigennützig. Die Projekte folgen dem Gedanken genossenschaftlicher Verantwortung und sind in Konkurrenz zu anderen Wohnraum Anbietern ein „Alleinstellungsmerkmal“. Vermeidung z.B. von Leerstand,

Vandalismus und Nachbarschaftskonflikten durch die Entwicklung von lebenswerten Quartieren trägt maßgeblich zum wirtschaftlichen Erfolg eines Wohnungsunternehmens bei. Daher müssen wir es uns einfach leisten, in Vorleistung zu treten und Projekte zu initiieren.

Kontakt:

**Karin Stemmer, Karl-Heinz Range**  
**Vereinigte Wohnstätten 1889 eG**

Geysostr. 24A/26

34 119 Kassel

0561 31009-390

kstemmer@vw1889.de

www.vw1889.de

Christiana Hanka

## Hausgemeinschaft Preungesheimer Ameisen

Im Jahr 2001 traf sich in Frankfurt zum ersten Mal eine kleine Gruppe von 6 Personen, um ihre Idee einer Hausgemeinschaft zu entwickeln. In monatlichen Treffen wurden Konzept und Satzung des Vereins erarbeitet. Unterstützung erhielten wir durch die Caritas, die den Gruppenprozess durch zwei Mitarbeiter begleiten ließ und wichtige Verbindungen zur Stadt Frankfurt vermittelte. Durch Zeitungsberichte, Mitgliedschaft im Netzwerk Frankfurt und Teilnahme an Foren über Gemeinschaftliches Wohnen gewannen wir sehr viele Interessenten. Aus der ursprünglichen Zielsetzung eines generationenübergreifenden Wohnens für Jung und Alt wurde im

Laufe der Zeit das Ziel einer guten hilfsbereiten Nachbarschaft von Menschen über 50 Jahre.

Nach ersten Verhandlungen mit der Stadt Frankfurt war diese bereit, uns ein Erbpachtgrundstück zur Verfügung zu stellen. Jetzt kam die schwierigste Arbeit in dieser Phase – einen Bauträger für unser Haus zu finden. Durch die Kontakte der Caritas konnte das Gemeinnützige Siedlungswerk (GSW) als Bauträger gewonnen werden. Das GSW ist ein Wohnungsunternehmen, das seit 1949 für die Bistümer Limburg, Mainz, Fulda, Erfurt, Kassel und deren Caritasverbände tätig

ist. Im „Frankfurter Bogen“, einem Neubaugbiet mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung und fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten, stellte das GSW ihr Grundstück für unser Gebäude zur Verfügung. Die Grundsatzplanung der GSW wurde von uns völlig geändert und man ging – sofern machbar – auf unsere Wünsche ein. Es entstand ein vier-



geschossiges Gebäude mit Penthouse und Tiefgarage. Der Spatenstich erfolgte im Dezember 2004 und Einzug war bereits im Mai 2006.

Das Haus besteht aus 23 Wohnungen, von denen 16 Wohneinheiten von den Ameisen belegt sind. Die Hausgemeinschaft besteht aus 19 Personen im Alter von 58 Jahren bis Mitte 70. Die Wohnungen sind zwischen 42 bis 83 qm groß. Jeder Mieter hat mit der GSW einen Einzelmietvertrag abgeschlossen und muss ein Mieterdarlehen zwischen 400-600 € pro qm einbringen, durch das die Grundmiete von 10,28 €/m<sup>2</sup> auf 6,07 €/m<sup>2</sup> vermindert wird. Das Mieterdarlehen wird über 15 Jahre durch eine monatliche Tilgung abgewohnt (monatliche Tilgung: 3,33 €/m<sup>2</sup>). In dieser Zeit ist keine Mieterhöhung vorgesehen. Bei vorzeitigem Auszug wird der noch nicht abgewohnte Teil ausbezahlt. Vertraglich wurde festgelegt dass bei Neubelegung von mindestens 14 Wohnungen der Verein „Preungesheimer Ameisen“ den Mieter bestimmen kann. Der Verein ist Generalmieter des Gemeinschaftsraumes, dessen Miete von den Mitgliedern durch einen monatlichen Beitrag finanziert wird. Pflege und Vermietung obliegt dem Verein. Zwei Stockwerke sind vom evangelischen Regionalverband (Diakonie) zur Betreuung von 14 Demenz-Erkrankten angemietet, die mit eigenem Pflegepersonal betreut werden. Die Pflege des Gartens wird vom Verein übernommen, wodurch viele Gespräche stattfinden.

Im Juli 2007 feierten wir ein Jahr Hausgemeinschaft in einer guten nachbarschaftlichen Gemeinschaft. Das Konzept des Helfens hat sich gut bewährt, da bereits im ersten Jahr einige Ameisen auf die Hilfe der Gemeinschaft angewiesen waren. Unser Prinzip ist: „Soviel Nähe wie gewünscht, soviel Distanz wie nötig“. Mit 20 Mitgliedern ist eine Gemeinschaft überschaubar und auch gut zu realisieren. Der Altersunterschied von Ende 50 bis Mitte 70 Jahren hat sich bewährt, da man sich viel Zeit füreinander nehmen kann (für gemeinsame Wanderungen, Theater- Museumsbesuche etc.). Es bilden sich immer spontane Aktionen, die nicht geplant werden müssen. Auch



### Ameisen Gebäude

das Alter ist eine erfreuliche Lebensphase wenn man nicht alleine leben muss.

Unser Gemeinschaftsraum dient uns als Ort für gemütliches Beisammensein und um aktuelle Anliegen und Aufgaben zu besprechen. Er wird auch von anderen Gruppen des Stadtteils gerne als Veranstaltungsort genutzt. Großen Einsatz leisteten wir auch bei der Neuanlage unseren großen Gartens und der Rabatte vor dem Haus. In kurzer Zeit schufen wir hier eine kleine grüne Oase die auch die Nachbarschaft erfreut und vom Verein gepflegt wird.

Ein wichtiges Anliegen ist uns die Öffentlichkeitsarbeit, um neuen Projektgruppen Mut zu machen, ihre Vorstellungen zu verfolgen. Kommentar einer Bewohnerin: „Es ist nicht nur unser Haus, es ist unser Ameisennest.“

A	Altersgemischtes
M	Miteinander
E	einer
I	Initiative
S	selbstbestimmte
E	erfahrbare
N	Nachbarschaft

Kontakt:  
**Christiana Hanka**  
[www.preungesheimer-ameisen.de](http://www.preungesheimer-ameisen.de)

### Projektsteckbrief

#### Standort

Neubaugebiet im Preungesheimer Bogen Frankfurt am Main

#### Bauherr und Eigentümer:

Gemeinnütziges Siedlungswerk (GSW)

#### Grundstück

Eigentum der GSW, 1.789 qm  
 Finanzierung  
 Frei finanzierte Mietwohnungen mit Mieterdarlehen

#### Nutzung

1.777 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit insgesamt 23 Mietwohnungen; der Verein hat eine Option auf 14 Wohnungen; zur Zeit sind 16 Wohnungen zwischen 42-83 qm mit Vereinsmitgliedern belegt  
 Gruppenraum mit 50 qm, Hobbyraum, gemeinsamer Garten  
 Zwei Stockwerke sind an eine Demenz-Einrichtung (Diakonisches Werk Frankfurt) für zwei Hausgemeinschaften mit je 8 Erkrankten vermietet.

#### Architektur

Geschossbau mit Laubengangerschließung, Barrierefreie Wohnungen und Bäder, Aufzug

#### Anspruch

Nachbarschaftlich wohnen 50+

#### Besonderheit

Bauliche Verbindung mit Demenz-Einrichtung

Egbert Haug-Zapp, Renate Herbst

## Das Ginkgo-Haus in Langen

### Besonderheiten

...des Ginkgo-Hauses in Langen sind vor allem:

- der Versuch ein Haus zu errichten, in dem Menschen durch alle möglichen Stadien des Alters, also auch in Zeiten der Hilfs- und Pflegebedürftigkeit, in der gewählten Gemeinschaft bleiben können; um dies zu ermöglichen, sollen in das Haus eine Betreute Wohngruppe für dementiell Erkrankte integriert und ambulante Pflegedienste in Anspruch genommen werden;
- die intensive Kooperation zwischen einem Wohnungsunternehmen und den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern

### Ausgangspunkt

... war die im Sommer 2001 in der Lokalpresse lancierte Einladung von drei kurz vor dem Ruhestand stehenden Menschen zur gemeinsamen Suche einer geeigneten Wohnform im Alter. Vorgegeben waren lediglich drei Negationen:

- *nicht allein*, ausgeschlossen war damit der altengerechte Umbau der derzeitigen Wohnungen oder Häuser;
- *nicht ins Heim*, damit ergab sich die Notwendigkeit, so zu planen, dass auch im Falle von Pflegebedürftigkeit oder Demenz das Verbleiben in dem gesuchten Projekt möglich sein soll;
- *nicht den Kindern zur Last*, woraus sich die Notwendigkeit zur Bildung einer großen Hausgemeinschaft ergab.

Aus dem kleinen Freundeskreis wurde ab 2002 in einer Kette von inzwischen über 50 gut besuchten Informations- und Diskussionsabenden, sowie Besuchen in und Kontakten zu mehreren Wohnprojekten der Verein Ginkgo Langen e.V. mit zur Zeit über 60 Mitgliedern.

### Das Konzept

Zentraler Gedanke war, die beiden „Generationen“ heutigen Alters, der



Wochenendausflug Ginkgo 2003

„späten Freiheit“ mobiler alter Menschen und den mit Einschränkungen lebenden Hochaltrigen gerecht zu werden. Für ein würdevolles und individuelles Leben auch als Hochaltrige erschien es immer deutlicher notwendig, möglichst frühzeitig eine Art neuen Generationsvertrag zwischen mobilen Alten und Hochaltrigen zu verabreden.

In einem fünf Jahre dauernden Prozess wurden die Umriss des nun kurz vor Abschluss stehenden Projektes entschieden:

- um die Zahl der Probleme und Konflikte auf ein verkraftbares Maß zu reduzieren, entschieden sich die Mitglieder für ein Projekt „50 plus“ unter Verzicht auf alle Vorteile von „Jung und Alt“
- Größe des Projekts (entsprechend Projektauswertungen in den Niederlanden) zwischen 25 und 35 Wohnungen
- Wohnungen nicht unter 50 qm, um ernst zu nehmen, dass gerade im Alter Lebensqualität in hohem Maße von der Wohnqualität abhängt
- Neben den Wohnungen große vielfältig nutzbare Gemeinschaftsbereiche: „Ohne Gemeinschaftsräume kein gemeinschaftliches Leben“
- Mit der Mitgliedschaft im Verein werden als Voraussetzung für den

Bezug einer Wohnung anerkannt: gemeinschaftliches Leben und die Verpflichtung zu nachbarschaftlichen Hilfeleistungen, um sicher zu stellen, dass im Falle körperlicher Pflegebedürftigkeit unter Einbeziehung ambulanter Pflege ein Verbleiben in der Wohnung ohne Gefahr der Vereinsamung möglich wird.

- Um auch im Falle von Demenz in der gewachsenen Gemeinschaft bleiben zu können wird eine „Betreute Wohngruppe für dementiell Erkrankte“ in das Wohnprojekt integriert und ihr ein Teil des Gartens zur Verfügung gestellt. Für sie wird noch ein professioneller Betreiber gesucht. Einige Ginkgo-Mitglieder haben eine Fortbildung mitgemacht, in der Kenntnisse über das Leben und den Umgang mit Dementen vermittelt wurde. Sie werden ehrenamtlich stundenweise in der Wohngruppe mitarbeiten. Als Gratifikation für die ehrenamtliche Mitarbeit einzelner und das nachbarschaftliche Miteinander sollen Bewohner/innen des Hauses und aktive Vereinsmitglieder im Bedarfsfall bevorzugt aufgenommen werden.

### Hürdenlauf der Umsetzung

Gesucht und gefunden wurde der große Bauplatz im Neubaugebiet im

Norden Langens, ein Kompromiss zwischen Wünschbarem und Bezahlbarem. Maxime: Nie ist ein Garten am Haus so wertvoll wie im Alter. Bisher konnte die Stadt hier nur Flächen verkaufen, die für Reihenhäuser ausgewiesen sind. Eine stark befahrene Umgehungsstraße begrenzt das Gelände. Dahinter liegen Felder und ein Wald zum Spazieren gehen. Zur Stadt hin grenzt das Baugebiet an die nördliche Stadtbebauung an. Aufgrund der Öffentlichkeitsarbeit wurden wir von vielen Architekten und Investoren angesprochen. Gesucht haben wir – wissend, dass



Richtfest Ginkgo Langen

wir als Verein nicht bauen können und für die Gründung einer Genossenschaft zu klein sind – einen Bauträger, der unser Ginkgo-Haus baut. Viele Gespräche scheiterten an Fragen der Finanzierung und der Mitbestimmungsrechte. Gefunden wurden wir schließlich vom Gemeinnützigen Siedlungswerk (GSW), das unserer Konzeption zustimmte und die Kooperation in der Realisierung bejahte. Der Besuch in zwei Referenzprojekten hat uns überzeugt.

#### Mitbestimmung

Mit dem GSW wurde eine Kooperationsvereinbarung geschlossen, die dessen Rechte und Pflichten als Bauträger und Verwalter sowie die Rechte und Pflichten von Ginkgo in der Belegung und Nutzung festlegt und bisher konfliktfrei eingehalten wird. Die Bewohner/innen müssen Mitglied im Verein Ginkgo e.V. werden. Die von der Wohngruppe formulierte „Wohngruppenordnung“ ist verbind-



Flohmarkt vor dem Einzug in das neue Gebäude

licher Anhang jedes Kauf- oder Mietvertrags. Weiter ist mit dem GSW ein befristetes Belegungs- und Vorkaufsrecht des Vereins Ginkgo vereinbart. Kann Ginkgo bis zum Ablauf eines Mietvertrags keinen Nachmieter nennen, kann der Eigentümer über sie verfügen, es sei denn Ginkgo übernimmt den Mietausfall. Bei einem Wohnungsverkauf hat Ginkgo für den Zeitraum von drei Monaten für sich und Dritte ein Vorkaufsrecht. Die Hausgemeinschaft verfügt über die Gemeinschaftsräume. Die Gartengestaltung übernimmt sie in Absprache mit dem GSW, das hierfür Mittel bereitstellt.

#### Projektsteckbrief

##### Standort

Langen (Hessen), zwischen Frankfurt /M. und Darmstadt, ca. 36.000 Einwohner

##### Grundstück

Ca. 2.750 qm, von der Evangelischen Kirche in Erbpacht vergeben; leider nicht zentral; Einkaufsmöglichkeiten sind in fußläufiger Nähe, schlechte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel.

##### Nutzungskonzept

Gemeinschaftlich Wohnen für ca. 30 Menschen über 50 Jahre, ergänzt durch eine betreute Wohngruppe für Demenz-Erkrankte. Wohnfläche von insgesamt 1.950 qm, davon ca. 8% für die Gemeinschaft (Gemeinschaftsraum inkl. Küche von ca. 80 qm, Büro, Gästeappartement, Werkstatt, Waschmaschinenraum) 27 Wohnungen mit 50 – 90 qm, davon 20 Eigentumswohnungen, zzgl. 4 Wohnungen für 8 Mieter der Demenz-Gruppe. Garten mit ca. 1.900 qm

##### Architektur

Gebäude und Gartenbereich sind barrierefrei gestaltet, Niedrigenergie-Standard.

##### Bauherr

Gemeinnütziges Siedlungswerk (GSW) mit Sitz in Frankfurt am Main, Tochter von vier Bistümern und den entsprechenden Caritas-Verbänden. GSW ist ein großes Wohnungsunternehmen, das sich zur Kooperation mit Wohninitiativen entschieden hat.

##### Mitbestimmung

Nutzungskonzept erstellt von Ginkgo Langen e.V.. Vor Baubeginn detaillierte Kooperationsvereinbarung zwischen GSW und Ginkgo. Planung durch das GSW unter ständiger Mitwirkung der zukünftigen Bewohner/innen. Vorkaufs- und Belegungsrechte durch Ginkgo

##### Finanzierung

Die Wohnungen werden vom GSW Ginkgo-Mitgliedern zum Kauf oder zur Miete angeboten. Zu jeder Wohnung gehören Anteile an allen Gemeinschaftsbereichen. Bisher sind 20 der 27 Wohnungen als Eigen-

tumswohnungen verkauft. Zwei davon werden zu reduziertem Mietpreis an einkommensschwache Mitglieder weitervermietet werden.

##### Förderung

Verzicht der Stadt Langen auf die ursprünglich vorgeschriebene Tiefgarage und Reduktion der geforderten Stellflächen, da Carsharing beabsichtigt. In der Konstitutionsphase durch die Abteilung der Stadt Langen für ältere Bewohner durch Überlassung von Räumlichkeiten, Reisekostenzuschüsse für Objektbesichtigungen und regelmäßige Information in der Seniorenzeitschrift Langen. Kleinere Beiträge von Stiftungen.

##### Kosten

Kauf- und Mietpreis entsprechen marktüblicher Höhe für eine entsprechende Ausstattung. Durch eine Mietvorauszahlung von € 600/qm reduziert sich der Mietpreis von 12,84€/qm auf 7,30 €/qm Wohnfläche (inklusive Erbpacht). Der Kaufpreis ohne Grundstückskosten (Erbpacht) beträgt € 2.250/qm Wohnfläche.

**Fertigstellung:** Oktober 2007

Mit dem GSW wurde dann in Planung und Ausführung Zug um Zug kooperiert. Die aus den fest zum Einzug Entschlossenen gebildete „Wohngruppe“ und der Architekt sowie andere Mitarbeiter des GSW treffen sich monatlich, um eine gemeinsam erstellte Tagesordnung abzuarbeiten. Dazu gehören viele Details zum altengerechten Bauen (z.B. Loggien statt Balkons, etagengleiche Abstellräume), aber auch Entscheidungen von großer Tragweite wie Vereinbarung des Niedrigenergiestandards von maximal 60 kWh/m<sup>2</sup>, Heizung mit Pellets oder Umfang der Gemeinschaftsbereiche. In eiligen Fragen wird die Wohngruppe durch einen dreiköpfigen Bauausschuss vertreten. Nie verloren wir Ginkgos den Eindruck, dass es unser Haus ist, das da gebaut wird. Mieter können wie Eigentümer die Gestaltung ihrer Wohnung im Rahmen der Standardkosten mitbestimmen bzw. für eine höherwertige Ausstattung der Wohnung entsprechend zuzahlen.

### Gruppenbildung

Für die Gruppenbildung der zukünftigen Bewohner/innen hat es sich

bewährt, abwechselnd Sachdebatten zu Baufragen und Treffen zum wechselseitigen Kennenlernen und zu gemeinsamer Freizeit an Nachmittagen abzuhalten. Zudem wurden bislang vier gemeinsame Wochenenden organisiert. Der Verein veranstaltet monatliche öffentliche Treffen in denen Referenten zu Fragen des Wohnens im Alter eingeladen sind und über den Fortschritt des Projekts informiert wird. Die Wohngruppe trifft sich zusätzlich nach Bedarf und hat einen Verwaltungs- und einen Sozialausschuss zu allen Fragen des Miteinanders gewählt. Ihre Mitglieder sind zwischen 50 und 84 Jahre alt. Drei der 27 Wohnungen sind noch nicht belegt. Vorstand und dreiköpfiger Bauausschuss beschäftigen sich monatlich mit den Detailfragen.

### Offene Probleme

□ Finanzierungsschwelle: Sowohl bei Kauf als auch bei Miete sind die Kosten für manche am Projekt sehr Interessierte zu hoch (vor allem für einen großen Teil allein-stehender Frauen und Paaren mit nur einer Rente)

- Mangelnde öffentliche Förderung für Wohngruppen, obwohl unbestritten ist, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte durch Verschiebung oder Vermeidung von Heimunterbringung gerade für die Gruppe Geringverdienender die öffentlichen Hände stark entlasten.
- Hängepartie in der Gewinnung eines Betreibers der Betreuten Wohngruppe, weil diese neue Betreuungsform potentiellen Trägern unbekannt ist und das finanzielle Risiko schwer kalkulierbar erscheint.
- Der Verein wird in wachsendem Maße in Anspruch genommen für kostenlose Wohnberatung älterer Menschen und die Beratung von neuen Gruppen. Es droht die Überlastung des aktiven Kerns.

Kontakt:

**Ginkgo-Haus,**

Georg-August-Zinn-Str.2, 63225 Langen  
[www.ginkgo-langen.de](http://www.ginkgo-langen.de)

## Dorothee Jantz

### Neues Wohnen Hattersheim e.V.

Wer sich in den Jahren 2000 und 2001 für eine neue Wohnform im Rhein Main Gebiet interessierte, der ging nach Wiesbaden zum Runden Tisch. Dort wurde Ende November 2001 das Projekt „Wohnträume Hattersheim“ vom Geschäftsführer der kommunalen Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft (HaWo-Bau, Bestand: ca.1.800 Wohnungen) vorgestellt. Die HaWoBau wollte in Zukunft vermehrt auf die Bedürfnisse nach neuen Formen des Zusammenlebens reagieren und bot sich als Bauträger für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt an.

### Initiierung und Aufbau der Gruppe in der Planungsphase

Zur ersten Info-Veranstaltung wurden bestehende Wohninitiativen, die

nach geeigneten Objekten suchten oder interessierte Einzelpersonen, Familien und Lebensgemeinschaften, die sich in einem gemeinschaftlichen Projekt engagieren wollten, eingeladen. Die Moderation übernahm Frau Rettenbach von der PlanWerkStadt Wiesbaden. Als Rahmenbedingungen wurden vorgestellt: Ein Grundstück mit einer Kapazität für zwei Häuser mit insgesamt 40-45 Wohnungen, gemäßigte Mietpreise durch öffentliche Förderung, Integration von Räumlichkeiten für den Gemeinbedarf des Stadtteils wie zum Beispiel ein Café und ein Mehrzweckraum. Nach dieser Auftaktveranstaltung startete die Projektarbeit im April 2002 und dann ging es auch gleich zur Sache. Wir - ca. 25 TeilnehmerInnen - konnten uns zwischen 4 Arbeitsgruppen entscheiden, in denen wir mitarbei-

ten wollten: 1. Architektur, 2. Interne Organisation, 3. Stadtteil, 4. Öffentlichkeitsarbeit. Jede AG bestimmte SprecherInnen, die im Projektrat (zusammengesetzt aus Vertretern des Wohnungsunternehmens, des Stadtteilbüros und der Bewohnergruppe) die Arbeitsergebnisse der Gruppen vertraten. Im Plenum wurden dann alle Ergebnisse und der aktuelle Stand des Projektes vorgestellt, ergänzt und konkretisiert. Ein sehr umfangreicher Fragebogen wurde erarbeitet und an alle Interessierten ausgegeben, aus dem wir Ende Mai 2002 das Projektprofil erarbeiteten. Wir beschrieben die interessierten Haushalte, unsere baulichen und räumlichen Vorstellungen, unsere Haus- und unsere Gemeinschaftsordnung und wie wir uns unsere Kontakte zum Stadtteil vorstellten.

## Projektsteckbrief

### Lage

Hattersheim (ca. 25.000 Einwohner), zwischen Wiesbaden und Frankfurt, Wohnquartier im Programm „Soziale Stadt“

### Bauherr und Eigentümer

Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft (HaWoBau)

### Finanzierung

Förderung von 39 der 43 Mietwohnungen über öffentliche Mittel aus der Fehlbelegungsabgabe der Kommune und Landesbaudarlehen (kombiniertes Ergänzungsprogramm: Rückgabe nicht mehr öffentlich geförderter Wohnungen in die Belegungsbindung); Gemeinschaftsflächen in der Miete enthalten. Die Räume für die Siedlung („Südringtreff“) wurden mit Mitteln der „Sozialen Stadt“ finanziert.

### Nutzung

Generationenübergreifende, multikulturelle Bewohnerschaft, Bewohnerverein, 43 Mietwohnungen zwischen 48 und 86 qm, Gemeinschaftsraum, 2 Gästeappartements, Vereinsbüro, gemeinsame Terrasse und Garten; Quartiersverein „Südringtreff e.V.“ mit ca. 300 qm (Bistro, Veranstaltungsräume);

### Ökologie

Photovoltaikanlage, Brauchwassernutzung

### Besonderheit

Von einem Wohnungsunternehmen initiiertes Kooperationsprojekt unter Einbezug des Stadtteilbüros (Einbindung von Gemeinbedarfsflächen für das Siedlungsumfeld)

In einem sehr straffen Zeitrahmen fanden weitere Treffen der AGs statt, zu denen immer wieder neue Haushalte zur Projektgruppe hinzukamen. Dabei wurde uns immer deutlicher, dass wir als TeilnehmerInnen mit einer Stimme sprechen müssen, um unsere Wünsche und Vorstellungen einzubringen. Wir gründeten Ende August den Verein „NEWO“, Neues Wohnen Hattersheim e.V. und beendeten die externe Moderation. In den nächsten Monaten wurden mit einer Architektin, die von der Wohnungsbaugesellschaft eingesetzt war, um zwischen den Projektteilnehmern und dem Architekturbüro zu vermitteln, die schönsten Wohnträume und Visionen entwickelt. Jeder plante die eigene Wohnung, die Größe und Anzahl der Zimmer und suchte für sich die schönste Lage im Gesamtgebäude.

Als dann jeder von uns im Dezember 2002 einen Vormietvertrag abschließen sollte, gab es einen Riss in der Gruppe. Wir stellten mit Erstaunen fest, dass sich doch verhältnismäßig viele, die ein ganzes Jahr mitgeplant und mitentschieden hatten, nicht mit einem Vertrag festlegen wollten und somit aus dem Projekt ausstiegen. Doch nach dem Baubeginn im Frühjahr 2003 fanden sich wieder neue Mieter und in regelmäßig stattfindenden Mitgliederversammlungen wurde basisdemokratisch abgestimmt und entschieden. Schwierig war die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro, da während der Planungs- und Bauphase insgesamt 5 verschiedene Personen für uns zuständig waren, wobei keiner vom anderen wusste und keiner das Mitspracherecht unseres Vereins ganz akzeptieren und gelten lassen wollte.

Trotzdem hatten wir Mitspracherecht bei der Farbgestaltung und wurden u.a. in die Entscheidung über die Fußböden, die Sanitärobjekte, die Balkongestaltung, die Außenanlagen und die Schließanlage mit einbezogen. Wir konnten eine Satellitenanlage gegenüber Kabelfernsehen durchsetzen, was heute für unsere vielen Migranten ein Glücksfall ist, denn so kann sich jeder auch ein Stück Heimat in das eigene Wohnzimmer holen. Unsere ökologischen Wünsche wurden mit einer Photovoltaikanlage und mit der Nutzung von Brauchwasser im Sanitärebereich erfüllt.



### Eiersuchen beim Osterbrunch

Für die zur öffentlichen Nutzung im Quartier bestimmten Gebäudeteile wurde der Verein Südringtreff e.V. ins Leben gerufen.

### Nutzungsphase

Seit September 2004 wohnen in unserem Haus fünf Nationen unter einem Dach. Von den 43 zwischen 48 und 86 qm großen, Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen sind neun behindertengerecht und 25 barrierefrei gestaltet; 31 Wohnungen sind über einen Aufzug zu erreichen. Alle Wohnungen sind mit einem großen Balkon oder Terrasse ausgestattet. Wir wohnen alle zur Miete, in geförderten Wohnungen zu 6,50 /qm oder in frei finanzierten zu 9 /qm. Es besteht die Möglichkeit einen Stellplatz für das Auto in der Tiefgarage oder rund um das Haus anzumieten, ebenso können im Keller die Wasch- und Trockenmaschinen gegen Münzen genutzt werden.

Den Bewohnern steht ein Gemeinschaftsraum für gemeinsame oder private Feiern zur Verfügung sowie zwei Gästeappartements, die vom Verein gegen eine geringe Gebühr angemietet werden können, damit immer etwas Geld in der Vereinskasse ist, z.B. um Nikolausgeschenke für die Kinder oder ein Fass Bier für die Grillparty zu kaufen. Ein kleines Büro teilen wir uns mit dem im Quartier aktiven Verein „Südringtreff e.V.“. Dieser verwaltet als neuen Treffpunkt in der Siedlung drei Veranstaltungsräume, ein Bistro, eine komplett



Nachbarschaftstreff zum Hausputz

eingerrichtete Küche und einen Musikraum im Keller.

Wir erreichten, dass wir Anfang dieses Jahres den schon lange angestrebten Kooperationsvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft unterschrieben zurück erhielten. Hier wurde detailliert festgelegt, dass die Partner gemeinsam ein Projekt mit Modellcharakter unterhalten, in dem insbesondere die Aspekte des kostengünstigen, gemeinschaftlichen

und ökologischen Wohnens berücksichtigt werden. Dem Verein steht ein Mitbestimmungsrecht bei Änderungen der Hausordnung, bei Kündigung eines Mietverhältnisses und bei der Belegung mit neuen Mietern zu.

Noch immer beschäftigen wir uns mit dem leidigen Thema der Hausreinigung. Wir streben an, durch Vermeidung von Müll und Durchführung der Gartenpflege und des Winterdienstes in Eigenleistung, die Betriebskosten

so niedrig als möglich zu halten. Regelmäßige Treffen der BewohnerInnen finden alle zwei Monate statt. Wir wissen nur zu gut, dass es wie in jeder Gemeinschaft auch bei uns so bleiben wird, dass es einen so genannten „harten Kern“ der Aktiven gibt, die Mitläufer, die „Besser-Wisser“ und die Dauernörgler. Getragen wird unsere Hausgemeinschaft von knapp zwei Dritteln der Haushalte. So bleibt unsere Devise „Learning by doing“ und dabei jede Chance nutzen, um seinen Nachbarn besser kennen zu lernen, um dessen Eigenheiten und Gewohnheiten zu verstehen und vielleicht auch akzeptieren zu können.

Die Basis für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ist gegeben – was wir jetzt daraus machen, werden die nächsten Jahre noch zeigen.

Die Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft (HaWoBau) erwartete sich von diesem Experiment eine Verbesserung der Wohnungsgrundrisse durch die Planungsbeteiligung der zukünftigen BewohnerInnen und die Förderung einer Nachbarschaft, die auch das Quartier beleben hilft. Höhere Wohnzufriedenheit und die Mitverantwortung der Bewohner sollten Fluktuation und Verwaltungsaufwand senken. Dafür war die HaWoBau bereit, die Mehrkosten für eine Moderation der Gruppe in der Startphase und in der Planungsphase (Grundriss- und Entwurfsplanung mit einer Architektin) zu tragen. Der Prozess wird als noch nicht abgeschlossen betrachtet – doch ist das vorläufige Fazit aus den bisherigen Erfahrungen, dass nachbarschaftliche Wohnformen effektiv wohl nur von minoritären Gruppen getragen werden könnten. So wird die HaWoBau in absehbarer Zeit keine weiteren Initiativen in dieser Richtung starten.

Kontakt

**Dorothee Jantz**

jantz@t-online.de

Sabine Conti

## Von der Kaserne zum Stadtteil – die WohnungsbauGenossenschaft Kaserna Urbana eG

Die WohnungsbauGenossenschaft Kaserna Urbana eG wurde 1996 im Rahmen der Konversion der Wittich- und Hindenburg-Kaserne in Kassel-Wilhelmshöhe gegründet. Für die Umnutzung der Kasernenfläche mit 37 ha wurde ein anspruchsvolles städtebauliches Konzept entwickelt, bei dem ein Großteil der vorhandenen Bausubstanz erhalten werden und durch Neubauprojekte verdichtet werden sollte. Es entstand der neue Stadtteil Marbachshöhe, bestehend aus Wohn- und Gewerbeflächen.



Aufbauend auf die Masterplanung durch die Wohnstadt Kassel wurden alle potentiellen Investoren sehr frühzeitig in die Projektentwicklung eingebunden. Diese Herangehensweise ermöglichte es verschiedenen interessierten Gruppen, ihre Planungen zu realisieren. Die noch zu gründende Genossenschaft Kaserna Urbana eG konnte zwei Mannschaftsgebäude mit ca. 8000 qm Bruttogrundfläche reservieren und errichtete schließlich 83 Wohnungen in zwei ehemaligen Mannschaftsgebäuden. Folgende Ziele wurden dabei angestrebt:

- Schaffung von günstigem Wohnraum, der auch Menschen mit geringen finanziellen Möglichkeiten die Teilnahme am Wohnprojekt ermöglichte
- Umbau der Mannschaftsgebäude zu individuellen Wohnungen
- Bildung einer guten Hausgemeinschaft

- Gründung einer Genossenschaft zur Umsetzung der Ziele

Im Einzelnen wurden folgende Schritte durchgeführt:

- Es wurde eine konsequent am Bestand und an der Kostenseite orientierte Standardplanung entwickelt,
- Die Bauzeit wurde soweit wie möglich reduziert, um Zwischenfinanzierungskosten zu verringern. Die ersten Mitglieder zogen bereits ein Jahr nach Ankauf ein.
- Durch die relativ große Dimension des Projektes gelang es, mit den ausführenden Firmen günstige Preise zu vereinbaren.
- Alle Wohnungen erhielten entweder einen Balkon oder im Erdgeschoss einen Garten zugewiesen.
- Die Dachgeschosse wurden komplett ausgebaut. Hier entstanden attraktive Maisonettewohnungen.

- Es wurden Wohnungen mit Neu-  
baustandard geschaffen und zum  
Verkaufspreis von 1730 DM (885  
€) pro qm Wohnfläche veräußert  
oder zu einer Kostenmiete von  
5,62 € vergeben.
- Die Mitglieder wurden frühzeitig in  
die Planung mit einbezogen und  
erhielten die Möglichkeit bei den  
Wohnungsgrößen mit zu bestim-  
men. Die Wohnungsgrößen varii-  
ren daher von 29 bis 160 qm.
- Die Mitglieder erhielten außerdem  
die Möglichkeit, jede Wohnung in  
Grundriss und Ausbaustandard mit  
zu gestalten und etwaige Mehr-  
kosten selbst zu übernehmen.  
Dadurch ist jede der 83 Wohnun-  
gen anders und es entstand eine  
Vielfalt in Form und Ausstattung.
- Die Mitglieder übernahmen die  
Maler- und Bodenbelagsarbeiten  
in Eigenleistung.
- Durch regelmäßige Informations-  
und Planungsveranstaltungen  
wurden die Mitglieder in den  
Planungs- und Bauprozess einbe-  
zogen, lernten sich kennen und  
begannen frühzeitig, das künftige  
gemeinsame Bewohnen zu orga-  
nisieren und zu gestalten.
- Professionelle Projektsteuerung  
der Termine, Quantitäten, Qualitä-  
ten und Kosten, sowie der Mitglie-  
derbetreuung, Finanzierung und  
Einzelfinanzierung der Mitglieder.

Die Genossenschaft startete 1996 mit 7000 DM Eigenkapital, das die sieben Gründungsmitglieder à 1000 DM Pflichtanteil einlegten! Das Finanzvolumen des Projektes betrug insgesamt ca. 12 Mio DM. Der Ankaufswert für beide Gebäude lag bei 3,1 Mio DM. Die Bank schätzte den Ertragswert der Gebäude zum Ankaufszeitpunkt auf 0,00 DM.

Diese schwierigen – nahezu unmöglichen – Startbedingungen, konnten nur durch einen sehr hohen Arbeits-einsatz und die fachliche Kompetenz der Gründungsmitglieder, durch ein tragfähiges Konzept sowie die ideelle Unterstützung seitens der Stadt Kassel und der anderen an der Konversion beteiligten Wohnungs-unternehmen wettgemacht werden. Im Gründungsteam und in den jetzigen Gremien der Genossenschaft sind Architekten, Gutachter und Wirt-schaftsfachleute vertreten, die bereit



waren, die Projektentwicklung auf eigenes Risiko zu leisten. Die Finan-zierungszusage der Bank erfolgte erst, nachdem die gesamte Planung, einschließlich Finanz- und Terminpla-nung komplett in Vorleistung erbracht war.

Diese schwierigen Startbedingungen waren vor allem darauf zurückzu-führen, dass zu diesem Zeitpunkt in Hessen kaum neue Wohnungsgenos-senschaften gegründet wurden und für alle an der Gründung Beteiligten – einschließlich des Prüfungsverban-des – die Gründung Neuland bedeu-tete.

Die Finanzierung der beiden Objek-te erfolgte schließlich rein aus den Pflichtanteilen der Genossen in Höhe von 100 DM / qm und der Kreditfi-nanzierung durch die Kasseler Spar-kasse. Das geforderte Eigenkapital in Höhe von 100 DM pro Qm-Wohnflä-  
che wurde nach der Gründung inner-halb kürzester Zeit eingebracht, denn der Zulauf zur Genossenschaft war groß. Aufgrund der günstigen Preise, der privilegierten Lage im Westen Kassels und dem neuen genossen-schaftlichen Flair waren die Wohnun-gen binnen kürzester Zeit vergeben. Die Interessierten wurden Mitglieder in der Genossenschaft und fast alle Wohnungen wurden an die Genos-sInnen verkauft, die inzwischen eine Wohnungseigentumsgemeinschaft (WEG) gegründet haben. Die WEG wird von der Kaserna Urbana eG verwaltet (Betriebskostenabrechnung, WEG-Abrechnung, Leitung der Eigen-tümerversammlungen, Instandhaltung etc.) und die Hausverwaltung koo-periert sehr eng mit den Mitgliedern des Verwaltungsbeirats der WEG, die die Verwaltung kontrollieren, Ideen

einbringen und insbesondere das Zusammenleben über die rein recht-liche Verwaltungstätigkeit hinaus organisieren (Bewohnerbibliothek, Treppenhausfeste). Es gibt in den Ge-bäuden keine Gemeinschaftsflächen, weil alle Flächen den Wohnungen zugeschlagen wurden, um günstige Preise zu erzielen. Allerdings sind die Treppenhäuser in den Gebäuden – bedingt durch die ursprüngliche, militärische Nutzung mit breiten Trep-penläufen – sehr großzügig geschnit-ten und eignen sich beispielsweise sehr gut für Feste. Schließlich war es eine Genossin

#### Projektsteckbrief

##### Standort(e)

Kassel,  
Gründungsjahr 1996,  
Bezugsjahr 1997

##### Wohnungssituation

83 WE in Kassel Marbachshöhe  
(davon 82 WE als Eigentumswoh-nungen verkauft), 17 WE in Kassel-  
Rothenditmold und -Wehlheiden

##### BewohnerInnen

alle Altersklassen, Einkommens-  
gruppen und Nationalitäten

##### Förderung

Keine

##### Bauherr

Kaserna Urbana eG

##### Architekten

Hose, Rook, Kruhm, Ladleif-Moseb-  
ach, Kefenbaum – alle Kassel

##### Projektentwicklung, Baubetreuung

Conti, Kefenbaum, Mollberg, Steiner,  
Manke – alle Kassel

der Kaserna Urbana eG, die als erste Bewohnerin des Stadtteils bereits im Dezember 1997 ihre Wohnung bezog. Der Umzug erfolgte über Erschließungsgräben und Dunkelheit, da die Straßenbeleuchtung noch nicht aktiviert war. Diese Genossin ist heute Mitglied des 3-Frauenköpfigen Verwaltungsbeirats der WEG, der die Anlaufstelle für die Anliegen der Bewohner im Haus ist.

In beiden Gebäude organisieren die BewohnerInnen eigenständig die Verwaltung ihrer Immobilie und ihrer Belange. Es gibt vielfältige Kontakte zwischen den Bewohnern, Büchertausch und gelegentlich Hausfeste. Wird eine Wohnung frei, kann sie zügig wieder besetzt werden. Nicht selten kommen die Nachmieter oder Nachfolger aus dem Umfeld bzw. Bekanntenkreis der BewohnerInnen.

Im Jahr 1998 stieg der Mitgliederanteil durch GenossInnen, die im Rahmen § 17 Genossenschaftszulage in die Genossenschaft investierten auf knapp 200. Inzwischen hat die Genossenschaft weitere 17 Wohneinheiten in zwei Objekten in den Kasseler Stadtteilen Wehlheiden und Rothen ditmold, die an Mitglieder vermietet werden. Insgesamt wird die Genossenschaft ehrenamtlich verwaltet, die

Projektentwicklung erfolgt jeweils auf eigenes Risiko mit Rückvergütung bei Erfolg und die Hausverwaltung der Bestandsobjekte wird freiberuflich geleistet.

In den letzten Jahren beteiligte sich die Genossenschaft an unterschiedlichen Projektierungen und legte den Schwerpunkt auf den Umbau im Bestand, wobei ein großes Projekt kurz vor der Verwirklichung an mangelnder Kooperation mit dem Land Hessen scheiterte.

Die Genossenschaft spezialisiert sich inzwischen zunehmend auf die Entwicklung von Projekten des gemeinschaftlichen und genossenschaftlichen Wohnens, das heißt sie berät, initiiert oder beteiligt sich an neuen Projekten und orientiert sich über die Region hinaus. Zur Zeit werden außerdem neue Finanzierungsformen entwickelt.

Die Hürden in der Projektentwicklungsphase – von der Idee bis hin zur Finanzierungszusage der Bank – ist für Wohngruppen sehr hoch und die meisten Projekte scheitern derzeit daran. Eine Förderung zur Finanzierung dieser Phase, gepaart mit fachlichem Know-How kann mehr Schub in die Bewegung bringen und helfen, mehr Projekte und Genossenschafts-

gründungen zu ermöglichen. Auch Planungssicherheit bei der Projektentwicklung bezogen auf bestimmte Grundstücke oder Objekte erhöht die Realisierungschance erheblich.

Die aktiven Mitglieder von Kaserna Urbana eG haben inzwischen umfangreiche Fachkenntnis und praktische Erfahrung und bieten diese Hilfestellung bei der Projektentwicklung und Umsetzung neuen Wohnprojekten an. In allen Fragen rund um Finanzierung, Planung, Energieberatung, Genossenschaft (ein Vorstandsmitglied hat eine Spezialausbildung zur Genossenschaftsentwicklung), Hausbewirtschaftung, Konfliktmanagement und Projektsteuerung kann die Genossenschaft zur Seite stehen. Je nach Projektart ist die Genossenschaft auch bereit, in das Projektentwicklungsrisiko mit einzusteigen, sich am Projekt zu beteiligen und „dem Zufall auf die Sprünge zu helfen“.

Kontakt:

**Sabine Conti**

0561 705 997 40

ku.conti@t-online.de

www.kaserna-urbana.de

Weitere Informationen:

www.marbachshoehe.de

Joachim Lölhöfel

## Bauherrengemeinschaften am Frankfurter Riedberg

Mit Beginn der 90er Jahre wurde in Frankfurt nach mehreren Jahrzehnten dem Wohnungsbau und der Stadtentwicklung wieder eine besondere Bedeutung zuerkannt. So wurden entlang des Mainufers Planungskonzepte entwickelt, um an dieser schönen Lebensader der Stadt städtisches Leben und Wohnen möglich zu machen. Angesichts der besonderen Lage dieser neuen Entwicklungsbereiche entstanden Quartiere mit einem überwiegend hochpreisigen Angebot, durchmischt mit vielen Förderprojekten, um auch Wohnraum für andere Einkommensgruppen zu realisieren. Zur gleichen Zeit wurden außerdem

erste Schritte für eine neues, größeres Wohngebiet vorbereitet. Sehr gegensätzlich zu dem Konzept "Wohnen Am Fluss" entschied man sich für einen Standort in der damals noch überwiegend landwirtschaftlich genutzten Landschaft im Norden der Stadt. Hier am Riedberg sollte ein gänzlich neuer Stadtteil entstehen, mit Blick auf die Stadt und den nahen Vordertaunus.

### Ein neuer Stadtteil entsteht: Frankfurt Riedberg

Die Entwicklung dieses Projekts war schwierig und langwierig. Die Planungsvorgaben der Stadt Frankfurt

für die neuen innerstädtischen Quartiere wurden zunächst auch auf die Riedbergplanung übertragen: Wohnungsbau nach urbanen Maßstäben in angemessener Dichte und mit einer eigenen, stadträumlich Identität. Seit Beginn der Realisierung – heute ist etwa ein Drittel des Quartiers entwickelt – zeichnet sich ab, dass von den ursprünglichen Planungsansätzen nur wenige eingelöst werden konnten. So lässt sich beispielsweise die angestrebte hohe Dichte an überdimensionierten Strassen ablesen und an die Stelle eines innovativen Wohnungsbaus sind Bauträger mit ihren marktkonformen Produkten getreten.



### Bauherrnreputentag

Die geringe Attraktivität der ersten Wohnungsbauten trägt wesentlich dazu bei, dass unter den Wohnungssuchenden innerhalb der Stadt der Riedberg nicht sonderlich beliebt ist. Und eine kleine Befragung unter Interessenten für Wohnprojekte ergab, dass man an diesem Standort keinesfalls ein Projekt realisieren will.

Im Jahr 2006 wurden auf kommunaler Ebene erste Überlegungen zur Unterstützung von Baugemeinschaften diskutiert und es wurde entschieden, am Riedberg ein erstes Modellprojekt auf den Weg zu bringen. Auf dem dafür ausgewählten Grundstück sollten etwa 80 Wohneinheiten Platz finden, davon 45 Einheiten als Reihenhausbebauung und der Rest im Geschosswohnungsbau. Durch dieses Projekt sollte auch der Wohnungsbau am Riedberg in deutlich verbesserter Qualität weiter entwickelt werden.

Aus einer Reihe eingeladenen Architekturbüros mit zusätzlicher Kompetenz in der Betreuung von Wohnprojekten wurden schließlich vier beauftragt, das von ihnen vorgeschlagene Konzept zu realisieren. Dazu übertrug die Stadt den Büros eine zunächst bis zum Sommer 2007 befristete Grundstücksoption. Als eines dieser vier Büros kooperieren wir mit unserem Architektenpartner Martin Wilhelm / bb22 und sind verantwortlich für ein Baufeld für zehn Reihenhäuser und etwa gleich viel Geschosswohnungen.

Das Verfahren wurde mit den beteiligten Planerbüros abgestimmt. Wir sollten Baugemeinschaften ansprechen und mit diesen im Rahmen einer Grobplanung die Entscheidung zum Grunderwerb abstimmen. Grunderwerb und Planungsauftrag wurden aneinander gekoppelt; ein Grundstück konnte nur nach erteiltem Planungsauftrag gekauft werden. In alle Verträge wurden die gestalterischen

Vorgaben und die Realisierung als gemeinschaftliches Vorhaben als verbindliche Festsetzung aufgenommen.

Neben den beteiligten Stadtplanern der Stadt Frankfurt ist die Hessenagentur als Projektentwickler und Treuhänder der Stadt in das Gesamtvorhaben Riedberg eingebunden. Bei diesen stießen die Konzepte der Architekten auf Skepsis, da sie nicht den erwarteten üblichen baulichen Standards entsprachen. Die Architekten setzten auf differenzierte Nutzungsangebote der Häuser und Außenräume: Gartenhofhäuser, eine im Grundriss zentral angeordnete Treppe, vorgelagerte Küchen und Häuser mit mehr als 9 m Breite.

### Ein Angebot für Baugemeinschaften: zunächst ohne die erwartete Nachfrage

Die Nachfrage von Baugemeinschaften auf dieses Angebot blieb zunächst gänzlich aus. Nach wie vor orientieren sich in Frankfurt die Interessenten für besondere Wohnprojekte eng an den innerstädtischen Gründerzeitquartieren, sie wollen möglichst in der Nähe ihrer gewohnten Umgebung bleiben und lehnen eine Ansiedlung "außerhalb der Stadt" überwiegend ab. Auch nach einer ersten Werbeaktion, bei der auch das Projekt der Baugemeinschaften erstmals öffentlich vorgestellt wurde, blieb die Nachfrage von Gruppen vollständig aus, dafür war das Interesse einzelner Interessenten ausreichend groß.

Wenige Wochen nachdem wir mit der "Vermarktung" begonnen hatten, waren 60% der von uns zu betreuenden Reihenhäuser fest reserviert. Unter den etwa 150 registrierten Interessenten gab es lediglich eine Gruppe, alle übrigen Interessenten waren individuell suchende Bauherren. Aus diesen

Einzelinteressenten wurde schnell eine Interessengemeinschaft. Neben der besonderen Entwurfsqualität war für die Bauherren der Gemeinschaftsgedanke ein wichtiger Grund für ihre Beteiligung an dem Vorhaben. Aus der zufälligen Zusammensetzung der Gruppe wurde schließlich ein Gemeinschaftsprojekt. Seit Projektbeginn gab es eine Vielzahl gemeinschaftlicher Treffen. Die Bauherren treffen als Gemeinschaft ihre Entscheidungen von der Ausschreibung bis zur Beauftragung der ausführenden Firmen und legen besonderen Wert auf die Einhaltung der gestalterischen Vorgaben.

Die zukünftigen Bewohner erkennen in ihrem neuen Wohnquartier einen Ort mit den vielen guten Merkmalen, die sie auf ihrer Immobiliensuche häufig genug nicht antreffen konnten: Geplant werden kleine Gemeinschaftsflächen, eine autofreie Erschließung an den Wohnwegen, das gesamte Quartier ist räumlich sehr differenziert ausgebildet und die unterschiedlichen Haustypen bieten eine Vielzahl an Grundrissen unterschiedlicher Größe und Struktur. Durch die gemeinsame Abstimmung der vier beteiligten Büros entsteht ein kleines Wohnquartier mit einem eigenen Charakter.

Die ersten Häuser werden bis zum Jahresende bezugsfertig sein, die Nachfrage nimmt deutlich zu. Im Baugebiet gibt es durch die Projektbetreuer eine feste Anlaufstelle für Interessenten. Hierdurch werden weitere Erfahrungen im Hinblick auf zukünftige Angebote für Baugemeinschaften gesammelt. Die bisher positive Entwicklung kann dazu beitragen, weitere Baugemeinschaften in Frankfurt zu gründen. Ein weiterer Schritt auf diesem Weg könnte sein, dass die Stadt Frankfurt im Herbst erstmals eine Infobörse für gemeinschaftliches Wohnen veranstaltet.



Anne-Lotte Kreickemeier

## Wohnen für Hilfe



„Wohnen für Hilfe“ oder „Wohnraum für Hilfe“ sind gemeinschaftsorientierte Wohnformen im deutschsprachigen Raum, bei denen Hilfe-Suchende und Zimmer-Suchende zusammengeführt werden. Die Projekte gehen auf eine Initiative in Darmstadt im Jahr 1992 zurück. Die drei Darmstädter Hochschulen entwickelten in Kooperation mit dem Studienprogramm für Senioren unter Federführung des Fachbereichs Sozialpädagogik der Fachhochschule Darmstadt das Konzept. 1995 wurde es beim ersten Wettbewerb zur Solidarität der Generationen von der Bundesfamilienministerin ausgezeichnet und durch die anschließende Veröffentlichung verbreitet<sup>1</sup>. Inzwischen gibt es Angebote in den Universitätsstädten Aachen (im Aufbau), Frankfurt am Main, Freiburg, Gießen, Karlsruhe (im Aufbau), Köln, Mainz, Marburg, München, Münster, Stuttgart und Graz/Österreich.

### Projektidee

Die meisten Menschen im Rentenalter führen einen eigenen Haushalt, überwiegend in großen Wohnungen oder Häusern, in denen sie früher mit der ganzen Familie wohnten. Die wenigsten möchten umziehen. Hilfe würde den Alltag und das Leben in gewohnter Umgebung erleichtern. Auf der anderen Seite suchen Studierende Zimmer und die Miete ist der größte

Einzelposten im Studenten-Budget. Warum sollten Studierende nicht direkt für die Menschen arbeiten, die ihnen als Gegenleistung Wohnraum anbieten?

### Ziele und Zielgruppen

Das Projekt „Wohnen für Hilfe“ hat sich zum Ziel gesetzt, Vermittler zu sein zwischen Menschen, deren Bedürfnisse prinzipiell zueinander passen: auf der einen Seite Studenten, die als Gegenleistung für ein Zimmer im Haus des Vermieters bereit sind, diesem bei alltäglichen Dingen behilflich zu sein; und auf der anderen Seite ältere Menschen, die gelegentlich Hilfe benötigen und eines ihrer Zimmer abgeben können. Eine derartige Aktion fördert Begegnungen der verschiedenen Generationen und ihr solidarisches Zusammenleben, unterstützt ältere Menschen in ihrer Selbstständigkeit und Selbstbestimmung, macht Menschen Mut zu neuen Erfahrungen und wirkt Vereinzelung und Vereinsamung entgegen.

### Organisation

Sozialpädagogisch ausgebildete Teilzeitbeschäftigte, gegebenenfalls in Zusammenarbeit mit sozial engagierten Freiwilligen, sind in Deutschland für die Programme tätig:

- Sie beraten Wohnraumanbieter

und Wohnraumsuchende.

- Sie besuchen Vermieter zu Hause.
- Sie führen Wohnpartnerschaften zusammen.
- Sie vermitteln in Krisensituationen.

Die Projekte werden von verschiedenen Trägern organisiert, beispielsweise in Freiburg vom Studentenwerk, in Mainz von der Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Kooperation mit dem DRK Mainz, in Münster vom Amt für Wohnungswesen und in Frankfurt vom Bürgerinstitut. In Österreich vermittelt ein Team von qualifizierten Ehrenamtlichen die Wohnpartnerschaften.

### Solidarität

„Solidarität zwischen den Generationen“ charakterisiert die Aktion. Meist erhalten ältere Menschen, aber zunehmend auch Familien und Alleinerziehende Hilfe als Gegenleistung für ein Zimmer. Mieter sind meist Studierende zwischen 20 und 30 Jahren, alleinstehend, die sich durch soziales Interesse auszeichnen. Voraussetzung für eine Wohnpartnerschaft ist eine genügend große Wohnung. Außerdem sollen Vermieter jungen Menschen gegenüber aufgeschlossen sein. Um im beiderseitigen Interesse „klare Verhältnisse“ zu haben, wird im Voraus festgelegt, wie der Umfang der Hilfe aussehen soll. Als Faustregel hat sich bewährt: je Quadratmeter Wohnraum eine Stunde Hilfe im Monat. Oft werden Hilfe in Haus und Garten, bei der Betreuung von Haustieren oder auch bei der Versorgung der Wohnung während der Abwesenheit des Vermieters vereinbart; Pflege ist im Regelfall ausgeschlossen. Wohnpartnerschaften, die potentielle Vermieter nach einer Beratung selbst organisieren, beweisen, dass „Wohnen für Hilfe“ auch Hilfe zur Selbsthilfe ist.

Eine Wohnpartnerschaft als Beispiel Frau Sch., Seniorin, bewohnt ein Einfamilienhaus. Marvin F. zieht bei ihr ein, um in Haus und Garten zu helfen. Nach einem Jahr ändert sich seine Tätigkeit: Frau Sch.'s Augen gestatten ihr nicht mehr, mit dem Auto zu



fahren. So wird Marvin ihr Chauffeur. Am Anfang jeder Woche besprechen beide die anstehenden Termine und stimmen sich ab. Frau Sch. selbst und auch ihre Kinder sind sehr zufrieden, dass sie so ihren Alltag weiter selbstständig meistern kann. Und Marvin F. freut sich, dass er keine Arbeit suchen muss, um seine Bleibe zu finanzieren.

### Schwierigkeiten

Die Chancen des Projektes liegen darin, dass unterschiedliche Generationen neue Erfahrungen miteinander machen und sich besser kennen lernen. Aber es bestehen oft auch Vorbehalte:

- Senioren fürchten um ihre Privatsphäre
- die Mitbenutzung von Küche und Bad wird kritisch betrachtet
- laute Musik und viel Besuch werden befürchtet
- manche meinen, Studenten müssten (wie vor 50, 60 Jahren üblich) das Frühstück gerichtet und das Bett gemacht bekommen
- Studenten haben Angst, vereinbart zu werden
- nach Verlassen des Elternhauses möchten Studenten unabhängig und unkontrolliert sein

### Voraussetzungen

Trotz dieser Bedenken funktioniert „Wohnen für Hilfe“ gut, wenn

- Beteiligte Interesse an Wohnpartnern aus einer anderen Generation haben
- Beratung durch Fachkräfte erfolgt
- Erwartungen aller Beteiligten im Vorfeld geklärt sind
- Wohnpartnerschaften sorgfältig ausgewählt und begleitet werden
- Angehörige in die Entscheidung einbezogen wurden
- Bedingungen klar fixiert sind

### Umsetzung

In Darmstadt musste das Projekt nach einigen Jahren wegen fehlender Finanzierung eingestellt werden, aber z.B. in Frankfurt zeigt das Projekt Erfolge.

### Perspektiven

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass „Wohnen für Hilfe“ ein zukunfts-

### Nicolas Paefgen

#### „Wohnen für Hilfe“ in Frankfurt am Main

Das Projekt „Wohnen für Hilfe – Wohnpartnerschaften zwischen Alt und Jung“ existiert in Frankfurt seit August 2003 und wird bislang jährlich mit 12.000 Euro durch die Stadt Frankfurt finanziert. Das Bürgerinstitut, eine seit über 100 Jahren in Frankfurt bestehende Einrichtung, die sich für und mit älteren Menschen engagiert, wurde mit der Durchführung des Projektes beauftragt. Mit 40 Stunden monatlich kann somit die Koordination von „Wohnen für Hilfe“ auf Honorarbasis finanziert werden. Die Arbeit umfasst die Gewinnung und Beratung von Interessenten, die Vermittlung und Begleitung von Wohnpartnerschaften sowie Öffentlichkeitsarbeit.

Seit Mai 2004 konnten 24 Wohnpartnerschaften zwischen älteren Menschen und Studierenden oder Auszubildenden vermittelt werden. Die Aufnahme und Vermittlung ist sowohl für die Wohnraumanbieter wie für die Wohnraumsuchenden kostenfrei; in seltenen Fällen erhält das Bürgerinstitut nach einer Vermittlung eine Spende von den Älteren.

Wohnraumsuchende finden meist über die Homepage des Studentenwerks zu „Wohnen für Hilfe“. Schwieriger zu gewinnen sind ältere Wohnraumanbieter. Hier ist ständige Öffentlichkeitsarbeit über die Medien und über Multiplikatoren wie Kirchengemeinden, Sozialrathäuser, Pflegedienste u.ä. notwendig. Im Missverhältnis zwischen der relativ großen Nachfrage der Jüngeren und der bisher nicht ausreichenden Anzahl älterer Teilnehmer besteht dann die größte Schwierigkeit des Projektes in Frankfurt. Dies ist – nicht nur, aber auch – auf die unzureichende Finanzierung des Projektes zurückzuführen, die eine Ausweitung der Öffentlichkeitsarbeit nicht zulässt.

Das Projekt hat schon zahlreiche Erfolgsgeschichten mit sich gebracht. Zu einer der eindrucksvollsten gehört die Entwicklung einer 91-jährigen Wohnraumanbieterin, die nach dem einjährigen Zusammenleben mit einem Theologie-Studenten und vielen „philosophischen Gesprächen“ in ihrem ganzen Verhalten um 10 bis 15 Jahre „verjüngt“ wirkte. Umgekehrt vollziehen einige der jungen Menschen im Laufe einer Wohnpartnerschaft einen deutlich spürbaren Reifeprozess. Neben langfristig wahrnehmbaren, persönlichen Veränderungen gibt es viele einzelne positive Erlebnisse, wie das der älteren Frau, die an Silvester zuhause einen Herzinfarkt erlitt und durch das schnelle Handeln ihrer jungen Wohnpartnerin gerettet werden konnte. Auch wenn die meisten Ereignisse weniger dramatisch sind – für viele ältere Menschen ist es von Vorteil, wenn sie selbständig, aber nicht alleine sind und eine vertraute Person im Haus oder in der Wohnung lebt.

#### „Wohnen für Hilfe“ Bürgerinstitut e.V.

Oberindau 20, 60323 Frankfurt am Main

Tel.: 069/972017-42, Fax: 069/972017-11

paefgen@buengerinstitut-ffm.de, www.buengerinstitut-ffm.de

weisendes Projekt ist, das Hilfe zur Selbsthilfe leistet, weil einerseits Ältere ihren Alltag länger ohne professionelle Hilfe bewältigen können und andererseits kein zusätzlicher, bezahlbarer Wohnraum für Studierende geschaffen werden muss. Aber das Projekt benötigt eine gesicherte Finanzierung, eine geeignete Infrastruktur und qualifiziertes Personal in ausreichender Zahl, um erfolgreich umgesetzt zu werden. Wenn man nur abschätzt, welche Kosten den Pflegekassen und Kommunen durch den Erhalt der Selbständigkeit der Älteren erspart werden, ist kaum nachvollziehbar, warum nicht schon mehr

Projekte mit einem größeren Volumen bestehen.

#### Kontakte:

**Prof. a.D.**

**Anne-Lotte Kreickemeier, M.A.**

06151 76144

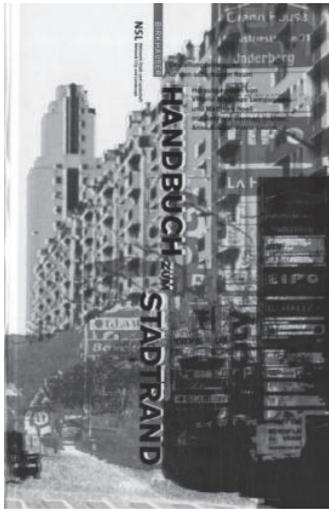
kreickemeier@online.de

www.homeshare.org

<sup>1</sup>BMFSFJ (Hg.): Solidarität der Generationen. Dokumentation der Preisträger und der ausgezeichneten Gruppen. Köln 1995.

Kreickemeier, A.-L.; Paefgen, N.: Wohnen für Hilfe / Homesare in Deutschland und anderen Ländern. In: Berghaus/Bermond/Milz (Hg.): Die demographische Entwicklung und ihre Auswirkungen auf ältere Menschen mit Behinderung – eine unlösbare Herausforderung? KDA, Köln 2005.

# Informationen und Publikationen



**Lampugnani, Vittorio Magnago; Noell, Matthias (Hrsg):**  
**Handbuch zum Stadtrand**  
**Gestaltungsstrategien für den suburbanen Raum 2007**  
318 Seiten, 176 Abbildungen  
EUR 49,90  
Basel, Birkhäuser Verlag  
ISBN 978-3-7643-8369-5

Als suburbanen Raum bezeichnen wir jene Stadtarrondierungen, die, wie es scheint, jenseits des Einflusses der Planung gewissermaßen chaotisch sich selbst generierend um die Kernstadt herum oder zwischen zwei Städten herausgebildet haben  
◆ ein Siedlungsmatsch ohne Struktur

und Orientierung, in dem nur ältere Dorfkerne noch ahnen lassen wie klar und einfach der Raum einstmals gegliedert war. Straßen und Schienenwege verlaufen heute nicht mehr zielgerichtet von A nach B, sondern hundertfach verschlungen, und sie erzeugen damit Restflächen in großer Zahl und in diffuser, kaum brauchbarer Form. Wohnbauflächen und Gewerbeflächen stoßen aneinander ohne jeden Sinn und Bezug. Keineswegs kann aber behauptet werden, diese Siedlungsmorphologie sei planlos entstanden. Vielmehr gibt es die Flächennutzungsplanung und für jedes Fleckchen einen Bebauungsplan. Noch die kleinste Ecke wurde einstmals von einem Planer gezeichnet und in zahllosen Gremien beraten und beschlossen.

Man kann auch nicht behaupten, dass sich die Menschen, die hierher gezogen sind, sich da nicht wohlfühlen. Man hat sie ja nicht gezwungen. Sie zahlen für ein Haus an diesen Orten ein ganzes Leben lang.

Doch nun hat die Stadtplanung diesen Stadtrand, die suburbanen Zonen entdeckt als Handlungsfeld. Dabei gibt es in der Beurteilung dieser Stadtrandzonen zwei Meinungen. Die eine sieht hier nichts als einen sozialen, architektonischen und

sozialräumlichen Unort. Vor allem gibt es, wie festgestellt wird, kaum einen öffentlichen Raum, jedenfalls keinen gestalteten, sondern einen entstandenen. Folglich müßte man diesen mit den Mitteln und nach den Kriterien umgestalten, die auch für den Kernbereich gelten.

Andere sehen hier ein produktives Chaos mit ganz spezifischen ästhetischen Qualitäten. Auf verschiedenen Kunstausstellungen tauchen neuerdings Fotos dieser suburbanen Räume auf. Auf jeden Fall sind diese Zonen Abbild realer gesellschaftlicher Entwicklungen.

Das "Handbuch zum Stadtrand" systematisiert die städtebauliche Diskussion zu dieser Thematik. Am Beispiel typischer Situationen - Kreuzungen, Restflächen, Inseln usw. - wird gezeigt, wie diese nach Kategorien wie Kohärenz, Vernetzung, Identifikation etc. umgestaltet werden können.

Das - im übrigen sehr gut gestaltete - Buch kann als ein wesentlicher Beitrag zur gegenwärtigen städtebaulichen Diskussion gesehen werden.

Dr. Josef Bura,  
Mitarbeiter von STATTAU HAMBURG,  
Stadtentwicklungsgesellschaft mbH



**Erich Schmidt,**  
**Nachbarschaft in der Stadt, Soziale Architektur und Stadtentwicklung – Die „Hallenhäuser“ in Hamburg-Hamm-Süd,**  
VSA-Verlag, Hamburg 2007,  
ISBN 978-3-89965-249-6

Der Stadtteil: Hamm-Süd, in Hamburg gelegen, wurde im 2. Weltkrieg vollständig zerstört und in den 50er Jahren auf den alten Grundmauern - entgegen den Planungen - wieder errichtet, weil es billiger war, auf den vorhandenen Fundamenten neu zu bauen. Benachbarte Brachflächen

wurden vor allem von Betrieben des Transportgewerbes genutzt und rücken dem Wohnen im Laufe der Zeit näher: eine städtische Randlage, die sich städtebaulich, baulich und auch sonst nicht positiv entwickelte. So was gibt es in jeder größeren Stadt. Die Akteure: Bewohner im Wohnquartier setzten sich für eine positive Entwicklung ihres Stadtteils ein und Stadtplaner hielten es für möglich, den Wohnstandort mit neuen Qualitäten zu versehen. Wenn aber die Bewohner aktiv wurden, dann blockierte die Kommunalpolitik, angelegte positive Entwicklungen. Auch

dabei waren Nutzer einer benachbarten Kleingartenkolonie, die – so wie man es erwarten kann – alles dafür taten, dass sich überhaupt nichts in ihrer Umgebung ändert. Das war kein wirklich gutes Umfeld für einen innovativen Wohnansatz.

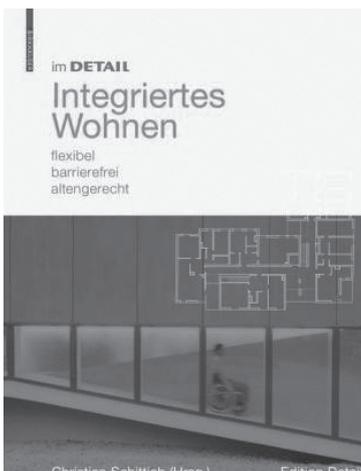
Eine im Quartier mit Geschäftsstelle ansässige Wohnungsbaugenossenschaft, die Baugenossenschaft freier Gewerkschafter eG, eine der größten in Hamburg, ergriff trotzdem die Initiative, um etwas Positives zur Stadtteilentwicklung am Rande des Flüsschen Bille beizutragen. Sie beauftragte das Büro Czrner Göttsch Architekten, das einen Architektenwettbewerb mit einem Konzept nachbarschaftsfördernden Wohnens gewonnen hatte. Bei dem vorgeschlagenen Bautyp einigte man sich auf den Begriff „Hallenhäuser“: Dabei handelt es sich um jeweils zwei V-förmig angelegte Gebäuderiegel mit insgesamt 45 Wohneinheiten, bei denen die dazwischen liegende Freifläche überdacht ist. So entsteht eine „Halle“, ein wettergeschützter und, wie man sich erhoffte, ein nachbarschaftsfördernder halböffentlicher Raum.

Das Buch beschreibt den Prozess der Stadtteilentwicklung mit seinen Höhen und vor allem auch den Untiefen kommunaler Selbstverwaltung. Es widmet sich der planerischen Konzeption eines Bauvorhabens, in dem mit Mitteln des Städtebaus, der Architektur und der Freianlagen nicht nur überzeugende Wohnqualitäten, sondern auch Nachbarschaftsförderung intendiert waren. Es zeigt, wie eine Wohnungsbaugenossenschaft sich anschickte, alte genossenschaftliche Ideale neu zu interpretieren, indem sie zwar nicht auf Selbstorganisation der Nutzergruppen (wie bei den in Hamburg sonst üblichen Wohnprojekten), aber dennoch auf Beteiligungsprozesse und Nachbarschaftsförderung in der Nutzungsphase setzte. Und was besonders interessant ist: Der Autor hat die Entstehung des Projektes von Anfang an mitbegleitet und die Bewohner/innen nach Bezug und nach zweijähriger Nutzungsdauer befragt, ob die mit dem Konzept verbundenen Effekte auch eingelöst werden konnten. So etwas ist in der Fachliteratur eher selten. Das Buch ist – vor allem für Stadtplaner, Architekten und Wohnungs-

baugenossenschaftler – mit großem Gewinn zu lesen. Der Autor relativiert inflationär genutzte Floskeln, z.B. von hohlen Nachbarschaftsidealen. Er zeigt auf, dass und wie es möglich ist, genossenschaftliches Selbstverständnis auch heute mit Erfolg modern zu interpretieren. Dabei weist er darauf hin, dass nicht allein innovative Konzepte, sondern auch der verbindliche und partnerschaftliche Umgang mit Nutzer/innen bei der Umsetzung entscheidend ist. Die Ergebnisse seiner Befragungen belegen zugleich, dass kommunikationsfördernde Architektur möglich ist und kleine Nachbarschaften befördern kann.

Alles in allem hat Erich Schmidt ein Buch geschrieben, das Ansatzpunkte vermittelt, wie man anstelle von Allerweltskonzepten im geförderten Wohnungsbau zu neuen Wohnqualitäten kommen kann. Und vor allem: Das Buch ist – ohne Verlust inhaltlicher Vielfalt – mit leichter Hand verfasst worden, was der Leserschaft zu Gute kommt.

Dr. Josef Bura



**Christian Schittich (Hrsg.)**  
**Im Detail: Integriertes Wohnen – flexibel, barrierefrei, altengerecht**

2007

176 Seiten, 427 Abbildungen

EUR 65,00

Basel, Birkhäuser Verlag

ISBN 978-3-7643-8118-9

„Integriertes Wohnen“ – diese programmatische Firmierung einer neuen Wohnform ist im Wohnbund vertraut. Ja, man kann sagen, dass dieses Programmatik mit dem Wohnbund maßgeblich protegiert worden ist, man denke nur an das Integrierte Wohnen in Kempten. Inzwischen ist Integriertes Wohnen ein Schlagwort geworden zur Kennzeichnung einer ganzen Bandbreite von neuen Wohnformen. Integriert bezeichnet nicht mehr, als dass unterschiedliche Wohn- und Lebensformen sich in engerer Nachbarschaft befinden. Die Bandbreite ist hier sehr breit geworden, und vor allem ist Integriertes Wohnen heute keine exklusive Wohnform mehr. Auch ist mit dem gesellschaftlichen und vor allem dem demografischen Wandel der Bedarf immer größer geworden, so, wie wir im Wohnbund das schon vor vielen Jahren vorausgesagt haben. Der Band bringt nach einer recht

knappen Einführung Beispiele aus Deutschland, Österreich, Spanien, der Schweiz, den Niederlanden. Die Auswahl der Beispiele erfolgte dabei mehr architektonisch-ästhetischen als soziologischen oder wirtschaftlichen Kategorien. Damit ist es mehr eines der üblichen Architektur-Bilderbücher mit einer sehr heterogenen Ansammlung geworden als ein Buch zum Thema Integriertes Wohnen – „Thema verfehlt“ möchte man sagen. Daran ändert sich aus nichts durch die im Anhang aufgeführten Adressen von Beratungsinstitutionen.

Dr. Josef Bura



**20 Jahre Kommune –  
Momentaufnahmen aus  
Niederkaufungen**

*Infos und Bestellung:*

*Rolf Dotzauer,*

*Kommune Niederkaufungen*

*Kirchweg 1, 34260 Kaufungen*

*Tel: 05605 – 80070*

*[www.kommune-niederkaufungen.de](http://www.kommune-niederkaufungen.de)*

20 Jahre Kommune Niederkaufungen, ein Grund zum Feiern, ein Grund etwas Besonders zu machen: ein Buch! Aber wer von uns schreibt schon ein ganzes Buch über die Kommune? Somit machten wir aus der Not eine Tugend und hatten folgende Idee: Jede KommunardIn, die gerade hier lebt, schreibt zwei Seiten zu einer bestimmten Fragestellung, dazu kommt dann noch ein Foto und fertig ist das Buch.

Die Fragestellung war bewusst sehr offen gehalten: Was ist dein Lieblingsort hier auf dem Gelände? Was ist dir in der Kommune besonders wichtig? Wie bist du hier hergekommen? Was wünschst du dir für die Kommune in 20 Jahren? Die einen haben sich mehr und die anderen weniger daran gehalten – wenige haben sie auch völlig ignoriert. So sind wir halt: Alle sehr individuell mit oft sehr eigenen Vorstellungen – aber das macht ja gerade das bunte und interessante Bild der Kommune Niederkaufungen aus!

So schreiben 53 KommunardInnen aus der Kommune Niederkaufungen über ihr Leben in der Gemeinschaft. Sie berichten, welche Träume sie zum „Kommune-Leben“ führten, welche sie davon in den Jahren enttäuscht aufgaben und welche sie immer noch in ihren Herzen bewegen. 53 individuelle Lebensgeschichten, die in einer Gemeinschaft zusammen laufen. 53 Individuen, die in Gemeinsamer Ökonomie leben und Entscheidungen im Konsens treffen. 53 Rückblicke auf 20 Jahre Kommuneleben und 53 Visionen für die nächsten 20 Jahre. Eine Momentaufnahme aus der Kommune Niederkaufungen.

Rolf Dotzauer

## **Wohnbund – Fachtagung: "Urbane Wohnformen - Urbane Nachbarschaften"**

am 23.11.2007 in Hannover

### **Handlungsempfehlungen zur Stärkung des Wohnens in der Stadt aus Sicht des wohnbundes e.V.**

Über die Kernstädte als Wohnstandort hat eine lebhaftere öffentliche Diskussion begonnen. Stadtpolitik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft haben die Hoffnung, mit der neu entfachten Debatte das Wohnen in die Innenstädte zurück zu holen und die Gefahr der „Verödung“ durch „neue Urbanität“ wenn nicht zu beenden, so ihr doch wenigstens entgegenwirken zu können. immer öfter veranstalten Städte Workshops und Seminare, um in ihrer Stadt das Bewusstsein für neue Möglichkeiten des Innenstadtwohnens zu wecken. Die Diskussion um die „Renaissance der Stadt“ scheint eine neue Phase der Stadtentwicklung einzuläuten und dabei erfährt das Wohnen in der Innenstadt eine aktuelle Aufmerksamkeit. Die Bedeutung des „Städtischen“ wächst, wenn flexiblere Arbeitszeiten, die Orientierung auf neue Technologien und Dienstleistungen eine Neuorientierung des Wohnen - Arbeiten Verhältnisses bewirken, in dem die Wohnung tendenziell auch Arbeitsplatz wird und Nähe zu städtischen Netzwerken gefordert wird. Damit wird das Städtische auch Ausdrucksform der Selbständigkeit besonders von Frauen, die aus den Vorstädten heraus ihre Integration in Arbeitsmarkt und Stadtkultur wenig aktivieren können. Das Baulandangebot in der Stadt verbessert sich, wenn aufgrund der Aufgabe von Produktionsstätten und der Konversion militärischer Anlagen gute innerstädtische Lagen dem Wohnen zugeführt werden können. Wir möchten uns die Frage stellen welche Haushalte die möglichen Akteure auf diesem neu definierten Wohnungsmarkt sein könnten und ob - entsprechend der Leitideen des Wohnbundes - besondere städtische Qualitäten und

nachbarschaftliche Orientierung ein Element der Stärkung urbaner Wohnformen ausmachen können? Gibt es urbane Nachbarschaften, die nicht nur für die Realisierung von selbst gewählten Lebenswelten sondern auch für die Stadt- und Quartiersentwicklung eine besondere Bedeutung haben können?

### **Tagungsprogramm**

- 10.15 Ankommen
- 10.30 Begrüßung durch Dipl. - Ing. Michael Heesch, Leiter des Fachbereichs Planen und Stadtentwicklung Stadt Hannover
- 10.45 Attribute des Städtischen - Welche Nachfragegruppen bevorzugen urbane Wohnformen?  
Dr. Jost - vhw, Bundesverband für Wohneigentum und Stadtentwicklung, Berlin
- 11.30 Was prägt urbane Wohnformen? Nachbarschaften in neuen innerstädtischen Siedlungen  
Prof. Dr. Ingrid Breckner HCU - Hafen City Universität, Hamburg
- 12.15 Mittagspause
- 13:15 Kommunale Strategien und Projekte: Service-Team „...anders wohnen - anders leben...“  
Frau Beissner, Stadt Dortmund
- 13:45 Wohnungswirtschaftliche Strategien und Projekte: GWG Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnstättengesellschaft mbH, München  
Dipl. Ing. Hans-Otto Kraus, Geschäftsführer

- 14.15 Innovativer Projektträger: Wohnsinn eG, Darmstadt  
Conny Müller, Vorstandsmitglied
- 15.00 Grüne Räume in der Stadt - Ausblicke nach Kopenhagen  
Britta Tornow, Stadtplanerin Kiel
- 15.45 Neue urbane Strategien in der Diskussion  
- Chemnitz - Agentur für Eigentümer Nutzkooperation  
- Ines Senftleben  
- Hannover - Gilde Karree - Einfamilienhäuser in der Stadt  
- Architekt Hübotter  
- Hamburg - Schanze eG - Genossenschaft als kommunaler Partner bei der Projektentwicklung - NN

16.45 Was haben wir gelernt - Resümee

17.00 Schluss der Veranstaltung

Moderation: Klaus Habermann-Nieße/  
Heike Skok (Vorstand wohnbund)

Es wird eine Tagungsgebühr von 20 Euro für Wohnbundmitglieder und 40 Euro für Nichtmitglieder erhoben (enthalten sind Kalt- und Warmgetränke und ein Mittagsimbiss). Sie ist mit der Angabe „Fachtagung“ auf das Konto: wohnbund e.V.; Bank für Sozialwirtschaft Kto. 8879000 BLZ 70020500 zu überweisen  
Verbindliche Voranmeldungen bitte an [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de) oder unter Tel.: 089/ 74 68 96 11.

Verantwortlich für die Veranstaltung:  
Dr. Klaus Habermann-Nieße Stadtplaner und Architekt DASL und SRL e.V. (Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie IWS/Planerwerkstatt I - Hannover)

## ***Mitgliedschaft im wohnbund***

- Kostenloses wohnbund-Info
- Kostenloser oder preisreduzierter Zugang zu allen unseren Fachveranstaltungen
- Kostenlose Vermittlung von Kontakten bei speziellen fachlichen Fragen aus dem Bereich der Wohnpolitik, Planung, Projekt-, Stadt- und Siedlungsentwicklung (im Rahmen unserer Möglichkeiten)
- Interessante Begegnungsmöglichkeiten in einem Netzwerk von Fachleuten
- Internet-Service für Mitglieder: Homepage und E-Mail im wohnbund-Netzwerk: [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

### **Jahresbeitrag**

- Regelbeitrag € 95,-
- Studierende/Erwerbslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Bei Bedarf bitte kopieren und an wohnbund e.v. schicken:

**wohnbund e.v.**  
**Aberlestr. 16/Rgb**  
**81371 München**

## **Beitrittserklärung**

Ich/wir möchte/n Mitglied im wohnbund e.v. werden

\_\_\_\_\_  
Name Vorname

\_\_\_\_\_  
Firma/Büro/Institution

\_\_\_\_\_  
Straße/Hausnummer PLZ Ort

\_\_\_\_\_  
Tel (Büro) Tel. (priv.) Fax

\_\_\_\_\_  
E-Mail

Die Mitgliedschaft soll gelten  Für mich als Person  Für die o.g. Institution, die ich hiermit vertrete

Zum Beitragssatz von:

Normalbeitrag 95 Euro  Ermäßigter Beitrag 35 Euro  Büros und Institutionen nach Vereinbarung

\_\_\_\_\_  
Ort Datum Unterschrift

Wir bitten um jährliche Zahlung nach Rechnungsstellung oder Teilnahme am Einzugsverfahren, um die Buchungsvorgänge und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren.

Wenn Sie am Einzugsverfahren teilnehmen möchten, bitte ausfüllen und zurückschicken:

### **Ermächtigung zum Einzug von Forderungen durch Lastschriften**

Name des Zahlungsempfängers: **wohnbund e.v.**

Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers

Hiermit ermächtige ich Sie widerruflich, die von mir zu entrichtenden Zahlungen für meinen Mitgliedsbeitrag bei Fälligkeit zu Lasten meines Kontos durch Lastschrift einzuziehen:

\_\_\_\_\_  
Kontonummer BLZ Name der Bank

\_\_\_\_\_  
Ort Datum Unterschrift des Kontoinhabers

**wohnbund e.v.**

Aberlestr. 16/Rgb  
81371 München

Telefon 089 - 74 68 96 11  
Fax 089 - 725 50 74

[info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)  
[www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)