

w o h n b u n d i n f o r m a t i o n e n

3/2000

Editorial 2

Impressum 2

Schwerpunktthema

Bewohnerbeteiligung bei Wohnungsbauprojekten

Einführung zum Schwerpunktthema 2

Wohnen im Garten – Beteiligung
von Anfang an 3

„Wohnen ohne eigenes Auto“ in Münster 5

Gartenstadt Seseke Aue in Kamen 6

Gemeinschaftlich Planen und Wohnen
in Köln Bickendorf 8

Belegungsmärkte als Instrument für
Nachbarschaftsbildung 9

Vom Bewohnerengagement zur
selbstbestimmten gemeinschaftlichen
Wohnungsbewirtschaftung 11

Zwischenbilanz zur Beteiligung von
Bewohnern beim Wohnungsneubau 13

Wohn(ungs)politik

Interview mit Hamburgs
Bausenator Eugen Wagner 16

Forschung

Raum und Zeit 19

Aus dem wohnbund

Die Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“
im wohnbund bittet um Mitarbeit 23

Veröffentlichungen 24

Veranstaltungen 27

***Thema:
Bewohnerbeteiligung***

Schwerpunktthema:

Bewohnerbeteiligung bei Wohnungsneubauprojekten – das Thema des ersten WohnBund-Forums in Bochum

Künftig will der wohnbund e.V. regelmäßig Foren bzw Workshops zu aktuellen Themen aus der wohnbund-praxis und der wohnpolitischen Diskussion in einem kleinen Rahmen durchführen. Ziel ist der intensive fachliche Austausch und die inhaltliche Debatte. Zielgruppen sind neben den wohnbund-Mitgliedern vor allem die fachlich Interessierten und in Projekten Tätigen.

Das erste Forum fand am 16. Juni in Bochum zum Thema Bewohnerbeteiligung bei Wohnungsbauprojekten statt. Rund 50 Teilnehmerinnen und Teilnehmer – aus Wohnungsunternehmen, aus Kommunen aber auch freie Planer – trafen sich an einem schönen Sommertag in einem umgenutzten Gebäude der ehemaligen Zeche Holland 3/4/6 in Bochum-Wattenscheid. Auf dem 22 Hektar großen Gelände wurde noch vor 3 Jahrzehnten Kohle gefördert. Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscherpark wurde die Umnutzung der unter Denkmalschutz stehenden Bauten entwickelt. In der alten Lohnhalle diskutierten die Teilnehmer über die schwer messbaren Erfolge aber auch über die Grenzen von Beteiligung. Im Zentrum der abschließenden Podiumsdiskussion stand die Frage danach, wie vom „Modell zum Regelfall“ zu kommen ist.

Die Veranstaltung wurde von WohnBund-Beratung NRW im Auftrag des wohnbund e.V. organisiert und durchgeführt.

Für das Jahr 2001 sind zwei Veranstaltungen geplant. Im Frühsommer wird die Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ ein intermediäres Gespräch zum Programm „Soziale Stadt“ initiieren. Eine zweite Veranstaltung soll sich im Herbst mit der Wiedernutzung innerstädtischer Flächen beschäftigen. Näheres ist den nächsten Wohnbund Informationen zu entnehmen.

Kerstin Siemonsen

Einmal? oder immer wieder? Eine Zwischenbilanz zur Bewohnerbeteiligung bei Wohnungsbauprojekten

WohnBund-Beratung NRW

■ Die Beteiligung von Menschen an Planungsentscheidungen ist ein Thema, das viele Planer und Architekten schon seit Jahren, wenn nicht seit Jahrzehnten begleitet. War in den 70er Jahren der Wunsch nach einer stärkeren Politisierung der Menschen das vorherrschende Motiv zur Beteiligung, geht es heute im Rahmen der Lokalen Agenda um Anderes. Durch die Einbindung sollen Entscheidungen – und nicht nur Planungsentscheidungen – inhaltlich verbessert und vor allem auf eine breite Basis von Zustimmung und Mittragen gestellt werden. Beteiligung mit dem Ziel, einen Weg zu finden, der allen Interessenten und Bedürfnissen gerecht wird.

In den 80er und 90er Jahren hat es vielerorts, initiiert durch Mitglieder des wohnbundes, eine Reihe von

sogenannten Beteiligungsprojekten gegeben, die sich mit unterschiedlichen Themen und Problemlagen beschäftigten. Mal ging es darum, den Abriss von Gebäuden und Siedlungen gemeinsam mit den dort lebenden Bewohnern zu verhindern, mal um Modernisierungsmaßnahmen im Interesse der Bewohnerschaft, aber auch – und das soll das Thema dieser *wohnbund-informationen* sein – um die Beteiligung der zukünftigen Bewohner an den Entscheidungen im Wohnungsneubau. Gerade letzteres war immer wieder umstritten, galt es doch weit vor Bezugsfertigkeit der Wohnungen Menschen zu finden, die es sich vorstellen konnten, dort zu wohnen.

So unterschiedlich die Projekte sind, so unterschiedlich sind auch die Einschätzung, welchen Nutzen Beteiligung eigentlich hat. Die einen meinen, das ist unnütze Geldverschwendung, andere meinen, dass das Wohnen erst wieder gelernt werden

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: Christian Herde, Kerstin Siemonsen, Peter Schmidt

Layout und technische Bearbeitung:
Bernd Hüller,
bhuller@offset-service.de

Erscheinungsweise: viermal jährlich,
dreimal in 2000

Preis:
Für wohnbund-Mitglieder kostenlos
Abonnement: DM 5,- pro Ausgabe
zzgl. Versand
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):
DM 3,- pro Exemplar zzgl. Versandkosten
Abo-Bestellung: per e-mail, Telefon
oder Fax an die Redaktionsadresse

Namentlich gekennzeichnete Beiträge
geben nicht unbedingt die Meinung
der Redaktion oder des wohnbund-
Vorstandes wieder.

muss und dafür Beteiligung notwendig ist. Was bei all diesen Diskussionen bislang fehlt ist der systematische Blick zurück: Welche Erfolge hat Beteiligung und wo liegen die Grenzen? Was kann mit Beteiligung erreicht werden und was nicht? Beteiligungsprojekte, so die Erfahrung, sind immer wieder Modellprojekte. Bislang ist es scheinbar nicht gelungen, die positiven Wirkungen so weiterzutragen, dass es zum festen Bestandteil eines jeden Bauvorhabens wird.

Mit dem Schwerpunktthema: *Einmal? oder immer wieder?* möchten wir eine Zwischenbilanz bei realisierten Wohnungsbauprojekten mit Bewohnerbeteiligung ziehen.

Das erste wohnbund-Forum im Sommer 2000 beschäftigte sich intensiv mit dieser Thematik. Es wurde der Frage nachgegangen, weshalb sich Wohnungsunternehmen zumeist auf einzelne, einmalige Projekte beschränken, welche Vorteile und Probleme sich für die Unternehmen aus diesen Projekten ergeben und was getan werden muss, um Beteiligung zur ständigen Praxis der Wohnungswirtschaft zu machen. Hierzu wurden zunächst sechs Neubauprojekte von den Bauherren – den Wohnungsunternehmen – vorgestellt und die Erfolge aber auch die Grenzen der Beteiligung erläutert. Im zweiten Teil der Veranstaltung wurden mit Vertretern der Wohnungswirtschaft, Vertretern neuerer Wohnungsunternehmen, kommunalen Vertretern und Moderatoren von Beteiligungsverfahren der Blick nach vorne geworfen und über Perspektiven und Handlungsfelder von Bewohnerbeteiligung diskutiert.

Mit dem Schwerpunktthema dieser *wohnbund-informationen* möchten wir die Ergebnisse des Forums dokumentieren. Das gesamte Forum wurde tontechnisch aufgezeichnet und von Kerstin Siemonsen redaktionell bearbeitet.

Die Redaktion

Barbara Kleinwächter (THS) · Referentin

Wohnen im Garten – Beteiligung von Anfang an

ein Projekt der Internationalen Bauausstellung

Bearbeitung: Kerstin Siemonsen (WohnBund-Beratung NRW)

Projektsteckbrief

Standort:	Dortmund-Lindenhorst als Siedlungsergänzung einer Bergarbeitersiedlung
Anzahl der Wohnungen:	28 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum
Förderung/Finanzierung:	öffentlich gefördert im 1. und 2. Förderweg
Initiierung:	Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten (THS) gemeinsam mit WohnBund-Beratung NRW und Internationale Bauausstellung
Bauherr:	Treuhandstelle für Bergmannswohnstätten (THS)
Architekt:	Gerald Krysta, Dortmund
Bezug:	Mai 1997
Wettbewerb:	Herbst 1992 bis Februar 1993
Besonderheiten:	Holzbauweise, solare Warmwasserbereitung, Niedrigenergiehausstandard
Bewohnerbeteiligung (von/bis):	Juni 1992 bis Sommer 1998

Beteiligungsinhalte:

- ❖ Anforderungen an das bauliche Konzept im Rahmen der Wettbewerbsauslobung (Juni 1992)
- ❖ Eigenbewerbung und Suchen von Nachbarn (ab Juni 1992)
- ❖ Teilnahme am Wettbewerb als Sachverständige ohne Stimmrecht (Februar 1993)
- ❖ Belegung der Wohnungen (Herbst 1994)
- ❖ Entscheidung zwischen verschiedenen Grundrissvarianten (Herbst 1995)
- ❖ Entscheidung über die Ausstattung wie Fliesen etc. (Frühjahr 1996)
- ❖ Beteiligung bei der Grünflächengestaltung (Sommer 1996)
- ❖ Betrieb und Verwaltung des Gemeinschaftsraumes (seit Mai 1997)

Erfolge oder „Was hat es gebracht?“

■ Ohne eine Beteiligung der Bewohner der Altsiedlung und dem Angebot, vom Altbau in den Neubau zu ziehen oder Familienmitglieder bzw. Freunde als Bewerber vorzuschlagen, wäre die Bebauung der Fläche nur gegen Widerstände möglich gewesen. Die Vorbehalte und das Misstrauen aus der Mieterschaft war zu groß. Daher war es besonders wichtig, auf die Wünsche und Vorstellungen der Anwohner hinsichtlich Bauhöhe und Baudichte einzugehen.

Von den Wohninteressenten wurden Qualitäten eingefordert, die in Fachkreisen damals als innovativ und in der Wohnungswirtschaft als ungewöhnlich galten. So wünschten sich die Bewerber – zumeist junge Familien – einen autofreien Innenbereich, damit die Kinder geschützt und sicher spielen können. Bei den Anforderungen an die Wohnungsqualitäten orientierten sich die Menschen an den Qualitäten der Altsiedlung, wie eigener Eingang, flexibel nutzbare Wohnungen mit gleichgroßen Räumen und Schalträume. Es wurde deutlich, dass Menschen

diese in Fachkreisen diskutierten „neuen“ Qualitäten auch einfordern.

Die Einbindung der zukünftigen Bewohner und die enge Diskussion mit den Menschen ermöglichte für die Menschen unbekannte Techniken, wie den Niedrigenergiehausstandard und insbesondere die Holzbauweise umzusetzen. Letzteres verlangt gerade von handwerklich begabten Menschen, die gerne mal ein Kabel unter Putz verlegen wollen, ein Umdenken. In einer Reihe von Gesprächen auch unter Einbindung des Holzbauers wurden die

Probleme:

Das Projekt hat von der ersten Planung im Jahr 1991 bis zum Bezug im Mai 1997 fast 7 Jahre gebraucht. Es war in dieser Zeit nicht ganz einfach, die Interessenten bei der Stange zu halten. Dies war sicher nur möglich vor dem Hintergrund des angespannten Wohnungsmarktes und der besonderen Qualität der Siedlung.

Die lange Planungszeit hat zu einer gewissen Fluktuation in der Interessentschaft geführt. Gerade bei den

Aber nicht nur die Mieter sondern auch Mitarbeiter im Unternehmen wechseln. Das führt oft dazu, dass die Projektleiterin, die das Projekt mittlerweile längst in die Bestandsverwaltung abgegeben hat, neue Mitarbeiter inhaltlich einarbeiten muß. Dies ist um so aufwendiger, da der technische und der kaufmännische Teil von verschiedenen Mitarbeitern betreut wird.

Insgesamt hat das Projekt und die Einbindung der Menschen im Unternehmen Kraft und viel Zeit gekostet. Solche Projekte bleiben daher immer Son-



Interessenten aufgeklärt. Heute freuen sich die Menschen über die niedrigen Nebenkosten. Probleme mit dem richtigen Umgang gibt es nur in wenigen Häusern.

Lange vor Bezug entwickelte sich eine enge Nachbarschaft zwischen den Menschen. Das hat sich besonders in den ersten Monaten nach dem Einzug gezeigt. Man half sich gegenseitig und versuchte, nachbarschaftliche Probleme gemeinsam, ohne Einbeziehung des Unternehmens, zu lösen. Heute muss schon hin und wieder die Wohnungsverwalterin schlichtend eingreifen. Die Nachbarschaftsbildung zeigt sich deutlich in der Gründung des Vereins Spitzhacke e.V., der die Verwaltung und den Betrieb des Gemeinschaftshauses übernommen hat.

ökologischen Maßnahmen spürt man, dass ein unterschiedlicher Kenntnisstand vorhanden ist. Ein Beispiel: Um Energie zu sparen und nicht ständig den gesamten Wasserkreislauf zu erhitzen, wurde ein Sparschalter eingebaut. Wenn warmes Wasser gebraucht wird, muss ein Schalter umgelegt werden, damit der Kreislauf in Gang kommt und das warme Wasser zirkuliert. Eine Mieterin, die erst sehr spät dazu gekommen ist, hat das nicht richtig verstanden und hat mit Rechtsanwalt auf Mietminderung geklagt. Dies bindet unnötig Kräfte bei allen Beteiligten und es kommt immer wieder die Frage auf, warum denn dieser ganze Vorlauf, wenn einzelne Haushalte es doch nicht verstehen wollen. Die Mieter, die damit umgehen können, sind froh, dass sie so Energie und damit Kosten sparen können.

derprojekte. Bei einer Nachverdichtung mit einer überschaubaren Anzahl an Wohnungen, wie bei diesem Beispiel, ist es unverzichtbar. Bei größeren Projekten scheint es nicht durchführbar.

Weiterführende Literatur:

- Kleinwächter, Barbara; „Wohnen im Garten – Bewohner entscheiden über Nachverdichtung: Ergänzung einer Dortmunder Arbeitersiedlung um geförderte Mietwohnungen unter intensiver Einbindung der Bewohner“; in: wohnbund informationen 4/97; Frankfurt/Wien 1997
- WohnBund-Beratung NRW (Hrsg.) „Mitwirkung bei der Innenentwicklung und Ergänzung einer Arbeitersiedlung“; in: »Wohnung • Siedlung • Quartier – Entwicklungen, Projekte und Perspektiven für soziales Wohnen«; Dortmund 1999

„Wohnen ohne eigenes Auto“ in Münster Umsetzung neuer Wohnkonzepte durch Beteiligung

Bearbeitung: Kerstin Siemonsen (WohnBund-Beratung NRW)

Projektsteckbrief

Standort:	Weißenburgstraße im Südviertel von Münster
Anzahl der Wohnungen:	196 Wohnungen und Häuser
Förderung/Finanzierung:	120 öffentlich geförderte Mietwohnungen, 10 öffentlich geförderte Mietreihenhäuser, 36 Eigentumswohnungen und 30 Kaufreihenhäuser
Initiierung:	Stadt Münster; Land NRW, Wohnungsgesellschaft Münsterland (WGM) über Landeswettbewerb „Wohnen ohne eigenes Auto“
Bauherr:	Wohnungsgesellschaft Münsterland (WGM)
Städtebau:	Büro Luggenhölscher (Gladbeck)
Architektur:	Büro Pries und Pries-Bültmann (Münster), Architekten Kähne, Birwe, Nähring, Krause (Hamburg), Kobmann und Dahmen (Düsseldorf)
Baubeginn:	ab Herbst 2000 (1. Abschnitt ca. 60 Wohnungen)
Bezug:	ab Herbst 2001
Wettbewerb:	1998
Besonderheiten:	projektbegleitender Arbeitskreis, Wohnen ohne eigenes Auto, solare Warmwasserbereitung, Niedrigenergiehausstandard
Bewohnerbeteiligung (von/bis):	seit 1998 (nach Abschluß des Wettbewerbes)

Beteiligungsinhalte:

- ❖ Informationsveranstaltungen und Rundbriefe für die zukünftigen Bewohner (seit 1998 laufend)
- ❖ Information der Anwohner u.a. über Informationsveranstaltungen
- ❖ Fragebogenaktion zur Aktivierung der zukünftigen Bewohner, Öffentlichkeitsarbeit und empirische Erhebung von Wohnwünschen (Herbst 1998)
- ❖ Bewohnerfindung (seit 1998)
- ❖ Belegungsmärkte (Sommer 1999)
- ❖ diverse Arbeitskreise zur Freiflächengestaltung, zu Mobilitäts- und Gemeinschaftsangeboten und zur Organisation der Bewohnerschaft (seit 1999)
- ❖ Hausbezogene Treffen zum direkten Wohnumfeld und zur Hausgemeinschaft sowie Entscheidung zwischen verschiedenen Grundrissvarianten, Fliesen, Fußbodenbelägen etc. (ab Sommer 2000)

Erfolge oder „Was hat es gebracht?“

■ Obwohl mit dem Bau der Siedlung erst im November 2000 begonnen wird, lassen sich schon jetzt erste Erfolge bei der Beteiligung zukünftiger Bewohner und Bewohnerinnen feststellen:

Die Anwohner rund um das Neubaugebiet standen der Maßnahme zunächst ablehnend gegenüber. Sie befürchteten, dass zwar weniger Parkplätze gebaut, die Bewohner aber letztendlich doch nicht auf ihr Auto verzichten würden mit der Folge, dass „alles zugeparkt“ sein würde. Durch eine

Reihe von Informationsveranstaltungen u.a. mit detaillierten Informationen zu den Interessenten und der vertraglichen Festschreibung der „Autofreiheit“ konnten einige Vorurteile ausgeräumt werden. Für einen Teil der Anwohner bedeutet die Maßnahme eine Verbesserung der Wohnsituation, da beispielsweise Wege- und Grünverbindungen hergestellt werden.

Auch für das Wohnungsunternehmen war das Thema „autofreies Wohnen“ erst einmal neu. Die Skepsis war groß, galt es doch eine ausreichende Zahl von Haushalten zu finden, die freiwillig bereit sind, auf Dauer auf das eigene Auto zu verzichten. Die Befragung der Interessenten mit Hilfe eines Fragebogens machte das große Interesse am Leben ohne KFZ und die hohe Nachfrage deutlich. Es wurden Anforderungen an die Grundrissgestaltung formuliert, wie z.B. offene Küchen, die in dem weiteren Planungsprozess aufgegriffen und in weiteren Bewohnerseminaren vertieft wurden. Hier hat die Einbindung der Anforderungen und Wünsche der Interessenten zu einer Optimierung der Planung geführt, da Aspekte in den Prozess eingebracht wurden, die bislang unberücksichtigt blieben, wie z.B. ausreichende Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Fahrradanhänger, Bollerwagen etc. Gerade in einem Projekt, in dem neue Inhalte erprobt werden, ist es wichtig, alle Aspekte zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bewohner bringen dabei durch die eigenen Erfahrungen wichtige Elemente in das Verfahren ein.

Den für das Wohnungsunternehmen entscheidenden Bestandteil stellt die Bewohnerfindung und -bindung im Rahmen des Beteiligungsverfahrens dar. In sogenannten Belegungsmärkten – ca. 4-stündige Veranstaltungen – wurden die Nachbarschaften gebildet und die Wohnungen belegt. Im Ergebnis waren 4 Monate vor Baubeginn des 1. Bauabschnitts rund 75% der Wohnungen vermarktet. Im 2. Bauabschnitt sind dies rund 60%. Das Ver-

fahren ging für alle Mitarbeiter des Unternehmens überraschend schnell und letztendlich unkompliziert von statten. Dies hat gerade hier zur Entlastung des Unternehmens geführt.

Probleme

Die Vermarktung der Mietwohnungen erfolgte, wie oben beschrieben, schnell und unkompliziert. Dagegen sind die Eigentumsmaßnahmen sehr viel schwieriger zu vermarkten als von allen Beteiligten erwartet. Sofern sich dies nicht ändert, ist zu befürchten, dass es im weiteren Verfahren zu Veränderungen der vertraglichen Vereinbarungen bei den Eigentumsmaßnahmen – Stichwort Autofreiheit – kommen kann.

Für das Wohnungsunternehmen ist die Beteiligung und Berücksichtigung der Bedürfnisse der Menschen ein ungewohnter, fremder und bisweilen auch mühsamer Prozess. Vor allem setzt dies bei den betroffenen Mitarbeitern Feierabend- und Wochenend-



Belegungsmarkt

arbeit voraus. Solange diese Arbeit von den Mitarbeitern als zusätzliche verstanden wird, kann Beteiligung nicht zum Regelfall werden und ist entweder auf die Initiative von außen angewiesen oder nur auf Grund besonderer Problemlagen sinnvoll.

Weiterführende Literatur:

- Ministerium (MASSKS, MBW und ILS (Hrsg.): Wohnen ohne Auto – Ergebnisse des Landeswettbewerbes, Dortmund 1998
- Oder
- www.gartensiedlung-weisenburg.de
- www.ils.nrw.de

Martina Butzke (Wohnungsbaugenossenschaft Lünen e.G.) · Referentin

Gartenstadt Seseke Aue in Kamen

Zusammenleben in einer ökologischen Siedlung

Bearbeitung: Kerstin Siemonsen (WohnBund-Beratung NRW)

Projektsteckbrief

Standort:	ehemaliges Gelände der Zeche Monopol im Innenstadtrandbereich von Kamen
Anzahl der Wohnungen:	248 Wohnungen und Einfamilienhäuser
Förderung/Finanzierung:	164 öffentlich geförderte Wohnungen bzw. Reihenhäuser; 84 freifinanzierte Wohnungen (die Hälfte wurde verkauft)
Initiierung:	Internationale Bauausstellung mit Stadt Kamen und den Investoren
Bauherr:	Investorengemeinschaft bestehend aus Wohnungsbaugenossenschaft Lünen eG; Unnaer Kreis- und Siedlungsgesellschaft mbH; Hellweger Bauträger
Architekt:	Büro Eble aus Tübingen
Freiraumplanung:	Büro Landschaft/Planen und Bauen aus Berlin
Besonderheiten:	Ökologisches Bauen,
Baubeginn:	Herbst 1994
Bezug:	ab 12/1995
Beteiligungsumfang (von/bis):	von Sommer 1994 bis Dezember 1997

Beteiligungsinhalte:

- ❖ verschiedene Informationsveranstaltungen zwischen 1994 und 1997
- ❖ Nachbarschaftsbildung in Zusammenhang mit dem Belegungsmarkt im 1. Bauabschnitt (Dezember 1994)
- ❖ Wahl zwischen verschiedenen Grundrissalternativen im 1. Bauabschnitt (Frühjahr 1995)
- ❖ Mitsprache bei verschiedenen Ausstattungsdetails im 1. Bauabschnitt (1995)

- ❖ Information zum Thema 2. Miete und ökologische Maßnahmen (zwischen 1994 und 1997) für die Bewohner des 1. Bauabschnittes
- ❖ Unterstützung bei der Gründung eines Grabelandvereines zur Selbstverwaltung der Grabelandflächen in der Siedlung (ab 1996)
- ❖ Unterstützung bei der Selbstverwaltung des Gemeinschaftsraumes (ab 1996)



Pflanzaktion

Erfolge oder „Was hat es gebracht?“

■ Der Schwerpunkt der Beteiligung und Einbindung der Menschen lag im 1. Bauabschnitt. Dies ermöglicht, die Erfolge durch den Vergleich zwischen dem ersten und den späteren Bauabschnitten zu ermitteln.

Durch die Beteiligung und Information in der Bauphase lernten sich die zukünftigen Nachbarn frühzeitig kennen. Sie begegneten sich auf der Baustelle, tauschten sich aus und halfen sich gegenseitig beim Einzug. Dadurch sind nachbarschaftliche Kontakte entstanden, die sehr viel weitergehend sind als die in den späteren Bauabschnitten. Viele gemeinschaftliche Aktivitäten, wie z.B. die Mitorganisation des Kunst- und Sommerfestes im Herbst 1997 stehen beispielhaft dafür. Die funktionierenden Nachbarschaften zeigen sich auch in den geringen nachbarschaftlichen Beschwerden und in der niedrigen Fluktuation. In den 60 Wohnungen des 1. Bauabschnittes sind in den 5 Jahren seit Bezug nur 5 Haushalte ausgezogen. In den späteren Abschnitten ist die Fluktuation wesentlich höher. Die Menschen fühlen sich der Siedlung stärker verbunden. So wohnen beispielsweise auch die aktiven Mitglieder des Grabelandvereines „Grüne Aue e.V.“ im ersten Bauabschnitt.

Dass die Menschen sich mit den Wohnungen identifizieren zeigt sich auch

in der Akzeptanz und dem pfleglichen Umgang mit den ökologischen Maßnahmen. Aus ökologischen Gründen – es wurden baubiologische Baustoffe verwendet – wurden beispielsweise die Wohnungen nicht tapeziert. Dies hat bei den Menschen zunächst Verwunderung hervorgerufen, nach der ausführlichen Information wurde es jedoch unter einer Rahmenbedingung



Landschaftsplaner im Gespräch mit den Mietern

akzeptiert: Nach einer Erprobungsphase sollte gemeinsam über das Tapezieren der Wohnungen nachgedacht werden. Diese Erprobungsphase ist mittlerweile beendet, doch nach den Erkenntnissen des Unternehmens hat bislang kein Mieter des 1. Bauabschnittes tapeziert. Im Gegenteil, die Menschen loben das gute Raumklima. Da diese Überzeugungsarbeit in den späteren Abschnitten nicht geleistet werden konnte, wurde den Mietern von vornherein gestattet, zu tapezie-

ren. Dieser andere Umgang zeigt sich auch in der Gestaltung der privaten Gärten. Von den Landschaftsplanern initiiert, wurden die Bewohner des 1. Abschnittes über heimische und standortgerechte Pflanzen informiert. In deren Gärten finden sich heute wenig standortfremde Gehölze, während in den späteren Abschnitten Koniferen das Bild bestimmen.

Probleme

Wie auch in anderen Siedlungen der Internationalen Bauausstellung wurde eine Mischung zwischen verschiedenen Eigentumsformen angestrebt. So entstanden auf engere Raum sowohl Mietwohnungen des 1. und 2. Förderweges als auch frei finanzierte Wohnungen, Eigentumswohnungen und Reiheneigenheime. Die Vermarktung der Eigentumsmaßnahmen und der frei finanzierten Wohnungen erwies sich als besonders schwierig, da zu einem frühen Zeitpunkt das Image einer Sozialsiedlung entstand. Die Beteiligung und Information half nicht ausreichend Interessenten zu finden, so dass für die als Reiheneigenheime konzipierten Gebäude öffentliche Fördermittel für kinderreiche Familien beantragt und auch bewilligt wurden.

Beteiligung und Information der Bewohner hat deutliche Grenzen. Zum Beispiel war es nicht möglich, trotz ausführlicher Diskussionen, die Müllproblematik – schlechte Trennung und damit falsche Bestückung der Tonnen – in den Griff zu bekommen. Auch ist es offen, wie sich ein Wechsel in der Mieterschaft auf den Umgang mit

der Baubiologie auswirkt. Es ist zu befürchten, dass das Unternehmen hier immer wieder neu informieren und begeistern muss, was im Verwaltungsalltag erst einmal zusätzlichen Aufwand bedeutet.

Weiterführende Literatur

- Reiner Heubrock: »Seske Aue – Gartenstadt der neuen Generation«; in: WohnBund Informationen 4/97; Frankfurt/Wien 1997
- WohnBund-Beratung NRW (Hrsg.) »Gartenstadt der neuen Generation: Die Siedlung Seske Aue in Kamen«; in: Wohnung • Siedlung • Quartier – Entwicklungen, Projekte und Perspektiven für soziales Wohnen; Dortmund 1999

Gemeinschaftlich Planen und Wohnen in Köln Bickendorf

Bearbeitung: Kerstin Siemonsen (WohnBund-Beratung NRW)

Projektsteckbrief

Standort:	Köln-Bickendorf in einem Neubaugebiet mit rund 450 Wohnungen
Anzahl der Wohnungen:	27 Wohnungen
Förderung/Finanzierung:	öffentlich gefördert im 1. Fördeweg
Initiierung:	Klaus-Novy-Institut gemeinsam mit der Architektin und dem Wohnungsamt der Stadt Köln
Bauherr:	GAG (kommunales Wohnungsunternehmen)
Architektur:	Ulla Komes/Detlef Bock, Wohnstadt Aachen
Freiraumplanung:	Pit Sparla, Köln
Besonderheiten:	Schalträume, nutzungsneutrale Grundrisse, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung und Hobbyraum; 13 verschiedene Nationalitäten, gemeinschaftliches Wohnen mit Kindern
Baubeginn:	Sommer 1992
Bezug:	Herbst 1993
Beteiligungsumfang (von/bis):	Sommer 1991 bis Herbst 1993

Beteiligungsinhalte:

- ❖ Belegung der Wohnung
- ❖ individuelle Grundrissorganisation innerhalb eines festen statischen Systems
- ❖ Nachbarschaftsbildung
- ❖ Gestaltung und Nutzung des Gemeinschaftsraumes und der Gästewohnung
- ❖ Erarbeiten einer eigenen Hausordnung und eines Mieterstatuts
- ❖ Selbstverwaltung der Gemeinschaftsräume
- ❖ Gestaltung des Grünbereiches mit gemeinschaftlich nutzbaren Flächen und privaten Gärten (EG-Mieter) bzw. Mietergärten (OG-Mieter).

Erfolge oder „Was hat es gebracht?“

■ Das Projekt entstand Anfang der 90er Jahre zu Zeiten eines angespannten Wohnungsmarktes und eröffnete den Interessenten ein großes Spektrum an Mitsprachemöglichkeiten. Beispielsweise sei hier auf die Gestaltung der Grundrisse – innerhalb eines festen statischen Systems – hingewiesen.

Trotz der 2-jährigen Wartezeit sprang bis zum Einzug nur ein Haushalt ab. Die Qualitäten des Projektes und damit die Chance, die Lebenssituation insbesondere der Frauen und Kinder zu verbessern, war für die Menschen ein entscheidendes Kriterium mitzumachen.

Schon während des Planungsprozesses entwickelten sich enge Kontakte zwi-

schen den Menschen. Sie begannen sich frühzeitig zu organisieren und regelten beispielsweise die Verteilung der Gärten ohne große Unterstützung durch die Moderatoren. Diese Selbstorganisation funktioniert auch heute, sieben Jahre nach Bezug, immer noch sehr gut. Die Gemeinschaft regelt zum Beispiel die Belegung der wenigen freier werdenden Wohnungen weitestgehend selbständig. Nutzungs- und Gestaltungsänderungen im Freiraum und im Gemeinschaftsraum werden durch die Mietergemeinschaft organisiert und umgesetzt.

Für das Unternehmen zählt der reibungslose Ablauf und das Ausbleiben von nachbarschaftlichen Beschwerden. Bei Neuvermietungen vollzieht die GAG den formalen Akt des Mietvertrages, hält sich aber aus der Mietersuche weitgehend heraus.

Deutlich wird die hohe Wohnzufriedenheit an der niedrigen Fluktuation.



Mieter bauen ihren Grundriss

In den 7 Jahren seit Bezug sind bislang 3 Haushalte ausgezogen. Die Fluktuationsrate des umliegenden Neubaugebietes liegt um einiges höher.

Ein Erfolg des Projektes liegt in dem unkomplizierten Zusammenleben der 13 verschiedenen Nationalitäten. Dabei handelt es sich um Haushalte, die im Normalfall als problematische Familien angesehen werden. Alleinerziehende mit mehreren Kindern, sozial Schwache und binationale Ehen auf engem Raum führen oft zu nachbarschaftlichen Konflikten. In Bickendorf hat der intensive Beteiligungsprozess

zum Abbau von gegenseitigen Vorurteilen und Aufbau von Freundschaften geführt.

Probleme

Eine so intensive Beteiligung wie in dem Bickendorfer Projekt mit monatlichen Treffen über 2 Jahre hinweg, ist nicht nur aufwendig sondern kostet auch viel Geld. Auf der anderen Seite führen sogenannte „Schmalspurbeteiligungen“ mit maximal 6 Treffen nur begrenzt zu engen nachbarschaftlichen Kontakten und zur Entwicklung einer Mietergemeinschaft. Hier muss zukünftig eine Balance zwischen den ökonomischen

Grenzen und der sozialen Notwendigkeit gefunden werden.

Aller Beteiligung zum Trotz ist bei der Entscheidung zur Lage des Gemeinschaftsraumes ein wichtiger Aspekt unberücksichtigt geblieben, der sich in der Nutzung nachteilig auswirkt. Es gibt keine direkte Verbindung zwischen dem gemeinschaftlichen Freiraum und dem Gemeinschaftsraum. Es ist nicht möglich, mal eben mit einem Stuhl nach draußen zu gehen. Je nach Nutzung fühlen sich die Mieter hinter der großen Fensterwand zur Straße wie auf dem Präsentierteller. Einige Nutzungen, wie Gymnastik, können nur hinter geschlossenem Vorhang stattfinden.

Literaturhinweise

- Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (Hrsg.) »Gemeinschaftliches Wohnen und Leben mit Kindern« in Köln; in: www.werkstatt-Stadt.de – innovative Beispiele aus dem Experimentellen Wohnungs- und Städtebau; Berlin 6/2000
- Angelika Simbriger: »Gemeinsam Planen und Wohnen – 4 Jahre danach«; in: *wohnbund informationen*, 4/97; Frankfurt/Wien 1997
- Angelika Simbriger: »Ein ganz normales Wohnprojekt«; in: *Wohnpolitische Informationen* 92; Wohnbund, Darmstadt 1992
- Bundesforschungsanstalt für Landeskunde und Raumordnung (Hrsg.): »Wohnsituation Alleinerziehender III«, Ergebnisse des Forschungsfeldes; Materialien zur Raumentwicklung, Heft 78; Bonn 1996



Foto: WohnBund-Beratung NRW

„Baumhaus der 2. Generation“

Klaus Habermann-Nieße [Planerwerkstatt 1 und Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie (IWS), Hannover] · Referent

Belegungsmärkte als Instrument für Nachbarschaftsbildung das Beispiel Hannover-Möhringsberg

Bearbeitung: Kerstin Siemonsen (WohnBund-Beratung NRW)

Projektsteckbrief

Standort:	Stadtteil Hannover Nordstadt – ehemaliger Güterbahnhof
Anzahl der Wohnungen:	198 Wohnungen
Förderung/Finanzierung:	öffentlich gefördert
Initiierung:	Gesellschaft für Bauen in Hannover (GBH)
Bauherr:	Gesellschaft für Bauen in Hannover und Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH (NILEG)
Besonderheiten:	Wohnungsbelegung durch Belegungsmärkte, Bewohnerverein für Gemeinschaftshaus
Baubeginn:	Sommer 1997
Bezug:	Winter 1998
Beteiligungsumfang (von/bis):	Sommer 1998 bis Frühjahr 1999

Beteiligungsinhalte:

- ❖ allgemeine Bewohnerwerbung mit Nachbarschaftsfindung und Wohnthemenangeboten
- ❖ Fragebögen zur Belegung
- ❖ Belegungsmärkte
- ❖ Nutzungs- und Betriebskonzept für das Gemeinschaftshaus
- ❖ Beratung bei der Verwendung der Einrichtungspauschale
- ❖ Unterstützung und Beratung bei der Vereinsgründung

Erfolge oder „was hat es gebracht?“

■ Bezogen auf die Thematik Bewohnerbeteiligung wurden in diesem Projekt zwei Ansätze verfolgt: Die Mitwirkung an der Auswahl der Nachbarschaft auf „Belegungsmärkten“ und der Anschlag zur Aneignung des Gemeinschaftshauses.

Die Belegung der 72 Wohnungen der GBH fand im Rahmen von zwei Belegungsmärkten statt. Über thematische Zuordnungen wie Wohnen mit Kindern in Gebäuden mit überwiegend großen Wohnungen oder Wohnen Alt und Jung (Mischung verschiedener Wohnungsgrößen in einem Gebäude) fanden sich die Menschen zusammen. Dabei ergab sich die Auswahl der Wohnthemen aus der Auswertung einer Fragebogenaktion unter den Wohnungsinteressenten. Neben der Vermittlung von Informationen rund um das Projekt war genügend Zeit für einen Austausch der Menschen untereinander. So lernten sich die zukünftigen Nachbarn kennen. Als besonderen Erfolg werten alle Beteiligten, dass 47 der anwesenden rund 60 Haushalte am Ende des Belegungsmarktes einen Mietvertrag unterschrieben.

Gerade in den Anfangswochen wirkten sich diese Kontakte aus den Belegungsmärkten positiv auf das Wohnklima aus. Die Menschen sprachen miteinander – die meisten duzten sich – und halfen sich gerade in der Einzugsphase gegenseitig. Nach rund 2 Jahren Wohndauer liegt die Fluktuation bei 4%, was im Vergleich zu anderen vergleichbaren Wohnungsbeständen niedrig ist.

Auch ist das Image der Siedlung sehr viel positiver als anfangs befürchtet. Die Siedlung entstand in einem innenstadtnahen Stadtteil mit hohem Aus-

länderanteil, hoher Arbeitslosigkeit etc. Es bestand die Sorge, dass durch eine unsensible Belegung massive Probleme auftreten könnten. Heute hat das Gebiet ein sehr positives Image. Trotz der hohen Ausländerquote gilt es als in sich stabil und die Bewohnerschaft als besonders aktiv, was auch mit der Nutzung des Gemeinschaftshauses zusammenhängt.

Den zweiten Aspekt in der Bewohnerbeteiligung stellte das Gemeinschaftshaus dar. Für die gesamte Siedlung – für alle 198 Wohnungen – wurde ein Gemeinschaftshaus geschaffen und für die Einrichtung ein Budget von 20.000 DM zu Verfügung gestellt. Durch die Bewohnerbeteiligung sollte der Anschlag zur Nutzung und Selbstverwaltung des Hauses organisiert werden. Das Gebäude wird mietfrei überlassen, die laufenden Betriebskosten sollten durch die Mieterschaft gedeckt bzw. durch entsprechende Nutzung erwirtschaftet werden. In Hausversammlungen wurde die Idee an die Mieter vermittelt. Schnell zeigt sich, dass das Interesse der Mieterschaft der GBH weit größer war, als das der Mieter der NILEG. Die Belegungsmärkte wirkten sich auch hier positiv auf das Interesse und Engagement der Menschen aus.

Der vollständige Aufbau eines Bewohnervereins in einem Beteiligungszeitraum von 6 Monaten erwies sich aber im nachhinein als zu schwierig, so dass die Verwaltung des Hauses heute durch eine pensionierte Mitarbeiterin in enger Zusammenarbeit mit engagierten Mieterinnen und Mietern der Wohnanlage der GBH durchgeführt wird. Das Ziel der Übergabe an den Bewohnerverein wird von den Wohnungsunternehmen weiterhin angestrebt.

Das Gemeinschaftshaus wird heute intensiv genutzt. In der Woche treffen sich Bewohnerinnen zum Frauencafe, Vereine aus dem Stadtteil machen Angebote und fast jedes Wochenende ist etwas los. Private Feiern müssen inzwischen mindestens drei Monate im voraus angemeldet werden.

Probleme:

Die Beteiligung in diesem Projekt hat natürlich auch ihre Grenzen. In einem dreimonatigen Prozess, dessen Ziel es ist, die Kommunikation zwischen den Menschen herzustellen, können soziale Spannungen und Ungleichheiten nicht beseitigt werden. Die Erwartungen gerade an die kompakten Prozesse sollten daher nicht zu hoch geschraubt werden. Am Beispiel der nicht gelungenen vollständigen Übergabe des Gemeinschaftshauses an den Bewohnerverein, wird deutlich, dass hier zuviel erwartet worden war. Gemeinsam einen Verein zu gründen und die Verantwortung für den Betrieb und die Finanzierung der Betriebskosten zu übernehmen, bedarf einer viel größeren Verbundenheit zwischen den Menschen, als dies über wenige Veranstaltungen herzustellen ist. Mit diesem Wunsch der beiden Wohnungsunternehmen waren die Menschen vor Ort überfordert, auch wenn sie die Satzung noch gemeinsam ausgearbeitet haben, aber dem Verein erst einmal nicht beitreten wollten. Gute Grundlagen wurden aufgebaut, die einer längeren Begleitung bedürfen. Eine Begleitung, die eine Hilfe zur Selbstorganisation darstellt und nicht in kontinuierliche Betreuung einmündet.

Weiterführende Literatur:

Kontakt: Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie, Stephanusstraße 23, 30449 Hannover, Tel: 0511-44 05 11, Fax: 0511-45 10 28, E-Mail: iwsev@t-online.de
Klaus Habermann-Nieße, Kirsten Klehn

Vom Bewohnerengagement zur selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnungsbewirtschaftung

das Projekt Riwetho in Oberhausen

Projektsteckbrief

Standort:	Oberhausen – 300 m vom CentrO, der ‚Neuen Mitte Oberhausens‘, entfernt und 200 m vom Rhein-Herne-Kanal mit dem Gehölzgarten Haus Ripshorst, einem Grünzug-Projekt der Internationalen Bauausstellung Emscher Park
Anzahl der Wohnungen:	68 sanierungsbedürftige Wohneinheiten und zukünftig ein Gemeinschaftshaus mit Genossenschafts- und Vereinsbüro, Versammlungsraum und Selbsthilfwerkstatt für die Erneuerung der Siedlung und die laufende Instandhaltung nach Abschluss der Erneuerungsphase
Förderung / Finanzierung:	<ul style="list-style-type: none">● Eigenkapital und Eigenleistung bzw. Selbsthilfe der Bewohnerschaft;● Städtebauförderung für den denkmalbedingten Mehraufwand;● Städtebaufördermittel aus dem Programm „Initiative ergreifen“ der Internationalen Bauausstellung Emscherpark für den Bau des Gemeinschaftshauses, die selbsthilfeorientierte Erneuerung von Wegen, Höfen und Stallgebäuden und den Aufbau des Genossenschaftsbetriebes in der Anschubphase;● Modernisierungs- und Energiespardarlehen des Landes NW;● Landesdarlehen für Genossenschaftsanteile der Haushalte mit Wohnberechtigungsschein und anknüpfend an die Anzahl dieser Haushalte ein Darlehen für die Gründung der Genossenschaft;● Darlehen des Sozialamtes der Stadt Oberhausen für die Genossenschaftsanteile von SozialhilfeempfängerInnen;● Fremdmittelfinanzierung voraussichtlich über die GLS-Bank;● Solidarkapital als Ersatz für notwendiges Fremdkapital.
Bauherr/Trägerschaft:	<ul style="list-style-type: none">● Riwetho eG – Genossenschaft für selbstverwaltetes, multikulturelles, soziales und ökologisches Wohnen● Riwetho e.V. übernimmt die Bauherrenrolle und die Trägerschaft für das Gemeinschaftshaus
Projektentwicklung und Beratung:	<ul style="list-style-type: none">● WohnBund-Beratung NRW GmbH
Architekten:	<ul style="list-style-type: none">● Planung der Siedlungserneuerung durch die Arbeitsgemeinschaft Johannes Rosche & Holger Teuber, Oberhausen● Entwurf des Gemeinschaftes durch das Büro plus+ Bauplanung Prof. Hübner – Forster – Hübner, Neckartenzlingen (Wettbewerbsgewinner für das Gemeinschaftshaus im Rahmen eines Ideenwettbewerbs)
Besonderheiten:	<p>Riwetho eG ist die erste Genossenschaftsgründung seit Jahren im Bestand der Arbeitersiedlungen und damit ein Trägermodell, das eine Alternative zur Einzelprivatisierung durch die gemeinschaftliche Übernahme von Wohnungsbewirtschaftungsaufgaben aufzeigt.</p> <p>Anknüpfend an dieses Vorhaben legte das Land NRW erstmals im Jahr 2000 ein Förderprogramm für Genossenschaftsgründungen/-darlehen auf, das insbesondere die Darlehensförderung von Haushalten mit Wohnberechtigungsschein vorsieht.</p> <p>Der Erhalt der Siedlung und der Aufbau der Genossenschaft wäre ohne das jahrelange Engagement der Bewohnerschaft der Siedlung nicht gelungen. Ihre Aktivitäten haben den Abriss der Siedlung und damit die Vernichtung preisgünstigen Mietwohnraums verhindert.</p>
Bausteine des Projektes:	<ul style="list-style-type: none">● Gemeinschaftliche Übernahme der Siedlung in Selbstverwaltung durch die rund 230 ausländischen und deutschen Bewohnerinnen und Bewohner mit der Gründung und dem Aufbau des Genossenschaftsbetriebs Riwetho eG● Neubau eines Gemeinschaftshauses in Holzständerbauweise● Einfache und denkmalgerechte Grundsanie rung der Siedlung zu tragfähigen Mieten

- Einbindung von Selbsthilfe in sämtliche Umbaumaßnahmen an Häusern, Wegen und Höfen und in den Neubau des Gemeinschaftshauses
- Aufbau und Anschub des laufenden Betriebs der Genossenschaft
- Aufbau und Anschub des Gemeinschaftshauses in Trägerschaft des Vereins
- Schaffung von Entscheidungs- und Organisationsstrukturen für die Wohnungsverwaltung



Alljährliches Bewohner-Fest zum 'Emscher-Tanz'

sind, stellen höchste Anforderungen an das Einfühlungsvermögen und Verständnis für die einzelnen Akteure, Ausdauer und Durchhaltevermögen sämtlicher Beteiligter.

Die Übernahme von mehr Selbstverantwortung muss erst eingeübt und immer wieder ausgelotet werden, denn eine Überforderung der Selbsthilfe könnte zu erheblichen ‚Störungen‘ in der Gemeinschaft führen.

Dennoch, die Chancen des Projektes liegen in dem Aufbau von dauerhaften ökonomisch und sozial tragfähigen Selbstverwaltungsstrukturen, die in dieser Form Handlungsspielräume im Wohn- und Lebensbereich eröffnet, die sowohl in der traditionellen Woh-

Erfolge oder „Was hat's bisher gebracht?“

- Viel Arbeit für alle Beteiligten und ...
- ... eine gemein(wirt-)schaftliche Lösung für eine jahrelang in Oberhausen als sozialer Brennpunkt betrachtete Siedlung;
- ... eine Wiederbelebung des Genossenschaftsgedankens in Nordrhein-Westfalen als Alternative zur Einzelprivatisierung, die zur Zeit tausende von Mietwohnungen mit ihrer Funktion, bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen, bedroht;
- ... einen neuen Förderstrang des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen, Kultur und Sport, der erstmals die Projektentwicklung fördert und Genossenschaftsdarlehen bereitstellt;
- ... Wohnsicherheit und Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines in dieser Form nur noch selten anzutreffenden Lebens- und Freiraums für unterschiedliche Kulturen

Probleme

Ohne die fachliche (und vielfach auch unbezahlte) Unterstützung siedlungsinterner und externer Fachmenschente hätte dieses umfassende Erneuer-



Auf 22 dieser Häuser verteilen sich die 68 Riweho-Wohnungen

ungsprojekt, das (fast) die gesamte Palette an integrierten Erneuerungsmöglichkeiten vereint, nicht auf den Weg gebracht werden können.

Die zahlreichen Verhandlungsrunden, die auf der Ebene der Kommunen, beteiligter Ministerien, Wohnungsbauförderungsanstalt, des Prüfverbandes, des verkaufenden Wohnungsunternehmens, etc. notwendig geworden

nungsbewirtschaftung als auch beim Einzeleigentum (leider) kaum zu realisieren sind.

Weiterführende Literatur:

- Volker Wilke; Versuchung der Selbstverwaltung. Von der Hausbesetzung zur Genossenschaft; in: WohnBund-Beratung NRW (Hrsg.): »Wohnung • Siedlung • Quartier – Entwicklungen, Projekte und Perspektiven für soziales Wohnen«; Dortmund 1999
- www.riwetho.de

Diskussionsrunde

Zwischenbilanz zur Beteiligung von Bewohnern beim Wohnungsneubau

Der zweite Teil des wohnbund-Forums wurde von einer Fachdiskussion rund um das Thema Beteiligung bestimmt. Dabei blieb die Diskussion nicht auf die eigens eingeladenen Akteure beschränkt, sondern wurde für alle Teilnehmer des Forums geöffnet. Als Akteure waren geladen: Gisbert Schwarzhoff (THS), Clemens Nottenkemper (Wohn- und Stadtbau Münster), Uta Schmidt (Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft), Peter Schmidt (WoGeNo München), Henry Beierlorzer (Internationale Bauausstellung) und Kerstin Siemonsen (WohnBund-Beratung NRW). Die Moderation wurde von Rita Tölle (Ministerium Bauen und Wohnen NRW) übernommen. In den folgenden Ausführungen werden die wesentlichen genannten Aspekte thematisch zusammengefasst:

Warum findet Beteiligung überhaupt statt?

Insgesamt lassen sich vier verschiedene Situationen und Anlässe beschreiben, die zu einer Beteiligung der Betroffenen führen.

... Zunächst sind hier die Modellprojekte der Kommunen zu nennen. Ziel dieser Projekte ist die Schaffung von besonderen sozialen, baulichen und ökologischen Qualitäten. Mit ihnen soll „gutes“ und soziales Wohnen dokumentiert werden und auch neue, bislang nicht oder selten realisierte Qualitäten verdeutlicht werden. Zumeist handelt es dabei um mit öffentlichen Mitteln geförderte Teilnahmeverfahren.

... Wenn es Probleme in bestimmten Siedlungsbeständen gibt, wird Beteiligung als eine Art „Feuerwehr“ eingesetzt. Durch die Einbindung der engagierten Menschen sollen negative wirtschaftliche Auswirkungen eingedämmt werden.

Die externen Moderatoren des Teilnahmeprozesses werden dabei häufig zum „Prellbock“ zwischen Bewohnern und Wohnungsunternehmen.

... Im Sinne von Prävention, d.h. im Vorgriff auf mögliche Probleme werden, Teilnahmeprozesse durchgeführt. Zu nennen sind hier beispielsweise Neubauprojekte in problematischen Stadtteilen.

... Auch werden Teilnahmeprojekte durchgeführt, um neue Ansätze, wie z.B. autofrei Wohnen oder auch nutzungsneutrale Grundrisse auf ihre Akzeptanz überprüfen zu lassen.

Welche Erwartungen werden an die Einbindung der Menschen gestellt?

... Ein wesentliches Ziel ist die Förderung von nachbarschaftlichen Austausch und die Bildung von Nachbarschaften. Die Menschen finden sich über den Prozess zusammen. Diejenigen, die in der Nachbarschaft nicht wohl fühlen, ziehen erst gar nicht mit ein.

... Wie schon eingangs beschrieben, werden durch Beteiligung neue und für viele noch ungewohnte Ansätze wie ökologisches Bauen den Menschen vermittelt, um damit eine Akzeptanz für die Inhalte zu schaffen.

... Die Wohnungsunternehmen, die sich auf solche Verfahren einlassen, stellen einen engeren Kontakt zu ihren Mietern her. Sie verschaffen sich dadurch auf dem derzeitigen Mietermarkt einen Wettbewerbsvorteil.

... Beteiligung hat den Effekt einer sogenannten „psychologischen Bauführung“. Damit ist gemeint, dass ein Mieter, der in den Prozess eingebunden war und mitentscheiden konnte, hinterher das gebaute Ergebnis mitträgt, sich weniger beschwert und zufriedener ist. Geringere Fluktuation und kein Vandalismus sind die positiven Effekte.

Wenn Beteiligung im Sinne der oben genannten Ziele erfolgreich sein soll, dann ...

... setzt dies die Akzeptanz durch die Mitarbeiter des Wohnungsunternehmens voraus.

Gegen den Willen der Mitarbeiter Mitbestimmungsverfahren durchzusetzen ist fast unmöglich. Ihr Handeln im Umgang mit den Mietern ist entscheidend für das Ge- bzw. Misslingen.

... müssen die Menschen „echte“ Mitentscheidungsmöglichkeiten haben. Dabei gilt, je mehr Mitentscheidungsspielräume eingeräumt werden, um so eher werden die angestrebten Ziele erreicht.

... darf der Prozess nicht beim Einzug enden. Einmal eingeräumte Teilnahmeregrechte erzeugen bei den Mietern bestimmte Erwartungshaltungen. Werden diese im weiteren Verfahren nicht berücksichtigt, ist die Enttäuschung gegenüber dem Wohnungsunternehmen ungleich größer als bei einem grundsätzlichen Verzicht auf Mitbestimmung.

... sollte eine „teilweise“ Selbstverwaltung durch die Menschen möglich sein. Grundsätzlich sollte den Mietern mehr vertraut werden und ihnen Aufgaben übertragen werden. Im europäischen Ausland ist dies längst Verwaltungsalltag. Denkbar ist es, z.B. ein Selbstverwaltungsbudget für die Pflege und Instandsetzung der gemeinschaftlichen Grünflächen der Mietergemeinschaft zur Verfügung zu stellen.

Warum ist es so schwierig, Beteiligung zum Bestandteil eines jeden Bauprojektes zu machen?

... Nach wie vor wird Beteiligung als Bestandteil von Sonderprojekten verstanden, insbesondere wenn „Not am Mann“ ist. Dies gilt für Projekte, die sich möglicherweise schlecht vermarkten lassen und bei denen es schwierig ist, geeignete Mieter zu finden, wie dies u.a. bei autofreien Projekten der Fall sein könnte. Bei einer zu erwartenden unkomplizierten Vermarktung wird Beteiligung als überflüssig empfunden.

... Beteiligung mag zwar Vorteile mit sich bringen, aber es bringt es im Ver-

waltungsalltag auch eine Vielzahl zusätzlicher Probleme. Menschen, die eingebunden wurden, fordern immer mehr ein, nach dem Prinzip „reicht man den kleinen Finger, wird die ganze Hand genommen“

... Die Organisation von Beteiligungsprozessen bedeutet für die Mitarbeitern eines Unternehmens zusätzlichen Zeitaufwand, der zu Lasten anderer Aufgaben geht. Für den Fall, dass externe Moderatoren beauftragt werden, kosten dies auch noch zusätzliches Geld, das nicht über die Baumaßnahme abgerechnet werden kann.

... Vielfach wird Beteiligung, gerade von ökonomischer Seite, als Sozialromantik verstanden. Die Verbindung: zufriedene Mieter – geringere Fluktuation – höhere Zufriedenheit – wirtschaftliche Vorteile wird von ihnen so nicht gesehen.

... Die starke Kundenorientierung, wie sie in anderen Branchen üblich ist (hier werden einzelne Kundengruppen umworben, beispielsweise beim Auto) hat sich bislang noch nicht in der Wohnungswirtschaft etabliert. Jahrelang profitierten die Unternehmen von der Wohnungsknappheit. Ohne große Anstrengungen ließen sich die Wohnungen vermieten. Doch der Markt ist längst gekippt. Heute gibt es den sogenannten Mietermarkt, d.h. die Mieter können zwischen verschiedenen Wohnungen wählen. Für die Unternehmen bedeutet dies, dass der einzelne Mieter umworben werden muss. Hier gibt es derzeit verschiedene Strategien: Einige Unternehmen sprechen Mietverzicht aus, andere zahlen Prämien für eingeworbene Neumieter. Beteiligung ist eine andere Möglichkeit, sich Wettbewerbsvorteile zu verschaffen und Mieter zu werben.

... Bislang verstehen sich viele Wohnungsunternehmen als „Händler von Wohnungen“. Soziale Aspekte sind dabei eher Nebensache. Dieses Bild beginnt sich vor dem Hintergrund des Mietermarktes langsam zu wandeln. Dem Kunden zuzuhören gehört sehr wohl zum Geschäft der Wohnungswirtschaft.

... Eine Beteiligung im Neubau wird weniger notwendig erachtet als im Bestand. Dort gibt es die Mieter, mit denen gesprochen und deren Bedürfnisse erfüllt werden sollten. Im Neubau besteht die Hoffnung, die Mieter zu finden, die in die Wohnungen „passen“.

... Vielfach werden finanzielle Angebote von Kommunen oder dem Land – Beispiel Gemeinschaftsraumförderung – von den Unternehmen gerne in Anspruch genommen. Ein grundsätzliches Umdenken bewirkt dies jedoch nicht.

... Unterstützungsmöglichkeiten, die Unternehmen ihren Mietern anbieten, werden nicht abgefragt. Scheinbar, so die Schlussfolgerung, gibt es kein wirkliches Eigeninteresse der Mieter.

... Bislang war den Mietern vieles vorgegeben, beispielsweise „Rasen betreten verboten“ oder „Kinderspiel verboten“. Nun wird von ihnen erwartet, dass sie sich in Planungsprozesse einbringen. Diese Kultur, wie sie beispielsweise in Dänemark üblich ist, muss erst einmal gelernt werden.

... Die Erwartungen dessen, was Beteiligung bewirkt, ist in vielen Fällen überzogen. Z.B. können gesellschaftlich bedingte Ungleichheiten nicht durch Beteiligung ausgeglichen werden. Enttäuschungen sind oft vorgeplant.

Wie kann Beteiligung zur Unternehmensstrategie werden?

... Hierzu bedarf es eines Umdenkens innerhalb der jeweiligen Unternehmen. Die Beteiligung und damit die Kundenorientierung sollte als Teil des Services und der Dienstleistung gegenüber den Mietern verstanden werden. An vielen Stellen innerhalb der Wohnungswirtschaft wird über neue Dienstleistungsangebote nachgedacht. Eine stärkere Orientierung an den Wünschen der Kunden kann ein Angebot sein.

... Beteiligung von Mietern soll zum Aufbau einer besonderen Vertrauensbasis zwischen Unternehmen und Mieter verstanden werden.

... Beteiligung kann, wie am Beispiel der Belegungsmärkte – in den vorangegangenen Projekten ausführlicher beschrieben – Unternehmen entlasten.

... Der Wohnungsmarkt hat sich in vielen Teilsegmenten zum Mietermarkt gewandelt. Um Kunden und Mieter zu werben und anzusprechen und um deren besonderen Bedürfnissen gerecht zu werden, ist Beteiligung ein unerlässliches Instrument. Zufriedene Kunden sind grundsätzlich ein gutes Investment.

... Kommunikation muss zunehmend, neben der Bewirtschaftung von Wohnungen, als Aufgabe der Wohnungswirtschaft verstanden werden.

... Was die Kosten betrifft, so ist auch hier ein Umdenken erforderlich. Wieviel Geld wird in die Öffentlichkeitsarbeit und das Marketing gesteckt? Warum wird nicht anstatt eine Straßenbahn mit einem Werbeschriftzug zu bemalen, das Geld in die Kunden investiert?

... Erfolgreiche Beteiligung hängt auch in großem Maße von den Mitarbeitern ab. Vielfach ist es für sie eine unangenehme Zusatzaufgabe. Dabei hängen die Arbeitsplätze von den Mietern, deren Zufriedenheit und regelmäßigen Mietzahlung ab. Es scheint, als würde dies manchmal vergessen. Die Erfahrung ist, dass Mitarbeiter tragen den Ansatz im Unternehmen weiter, sofern sie an einem erfolgreichen Projekt beteiligt waren.

... Trotzdem fehlt Mitarbeitern, die solche Projekte auch mit viel Engagement und Begeisterung durchführen, oft die Rückendeckung der Unternehmensspitze. Sie werden im Haus bisweilen als „Sozialromantiker“ gesehen.

... Insgesamt stellt sich die Frage, welche Rolle Wohnungsunternehmen in unserer Gesellschaft übernehmen. Verstehen sie sich als ein Teil unserer Gesellschaft, dann sollten sie auch Aufgaben der Solidargesellschaft übernehmen.

... Die Entwicklungsprozesse, die Wohnungsunternehmen in den letzten Jahren durchgemacht haben, sollten nicht übersehen werden. War es vor Jahren noch eine Besonderheit, einen Sozialarbeiter zu beschäftigen, so gehört dies heute in fast allen Unternehmen zur Normalität.

Wie könnte ein Kosten – Nutzen Vergleich aussehen?

... Beteiligungsverfahren kosten Zeit und Geld. Solange diese Zahlen isoliert dastehen, werden sie als verloren betrachtet. Wie leicht wäre es gerade mit dem vorhandenen Datenbestand, die unterschiedlichen Instandhaltungskosten und die Inflationsrate gegenzurechnen.

... Eine Gegenüberstellung von Zahlen sollte mit viel Vorsicht geschehen. Zu schnell werden Langzeitwirkungen vergessen, während andere beeinflusst

sende Faktoren, wie Entwicklung des Standortes (Faktoren die außerhalb der Entwicklung eines Bestandes liegen) das Ergebnis verfälschen.

... An dieser Stelle sind auch Modelle gefordert, die an die Erfahrungen der IBA anknüpfen sollten. So wäre es sinnvoll, um die Selbstverwaltungskräfte bei den Mietern zu fördern, der Mieterschaft einen Etat zur Selbstverwaltung zur Verfügung zu stellen, beispielsweise zur Einrichtung und zum Betrieb des Gemeinschaftshauses. In den verschiedenen Projekten inner- und ausserhalb der IBA ist deutlich geworden, dass ein solcher Etat mit großer Sorgfalt verwaltet wird und das Miteinander zwischen den Mietern und der Wohnungsgesellschaft fördert.

Wie wird aus dem Modell ein Regelfall?

... Am besten lässt sich durch gute Projekte mit positiven Effekten Werbung für den Ansatz und die Idee machen. Wichtig ist es dabei mit allen, aber insbesondere mit den Akteuren der Wohnungswirtschaft, zu reden.

... Über gute Projekte sollte eine Art Virus in den Unternehmen implantiert werden.

... Eine öffentliche Förderung, so die Einschätzung einiger Teilnehmer, ist eher kontraproduktiv. Erhalten sie „Sonderförderung“ so blieben es Sonderprojekte, die häufig aus Mitnahmeeffekten durchgeführt werden. Beispiele dafür gibt es genug. Solange die Unternehmen nicht wirklich davon überzeugt werden (Förderung führt häufig nicht dazu) bleiben es Modellprojekte.

... Beteiligung muss das Image des Sozialen verlieren. Solange es mit Sozialromantik umschrieben wird, hat der Regelfall kaum Chancen.

Welche Rolle kommt den externen Moderatoren zu?

... Das Hinzuziehen von externen Organisationen hat für die Unternehmen viele Vorteile. Sie werden als Puffer zwischen unbequeme Mieter und das Unternehmen geschaltet.

... Trotzdem sollte das Ziel aller Unternehmen sein, solche Prozesse im Haus

durchzuführen. Dabei können die Externen die Mitarbeiter anlernen und bei der Umsetzung unterstützen. Nur so ist es möglich, Beteiligungskultur zu Unternehmenskultur zu entwickeln.

... Externe Organisationen aber werden immer wieder gebraucht. Sie sind diejenigen, die neue Ideen in ein Unternehmen hinein tragen und den sogenannten „Stachel im Fleisch“ darstellen. Ihre Kommunikationsfähigkeit wird in vielen schwierigen Prozessen nach wie vor gefragt sein, da hier die Grenzen vieler Mitarbeiter erreicht sind, zumal Kommunikation nicht zur Ausbildung zählen.

... Weiterbildung wird ein wichtiges Feld für die Externen werden. Sie sollten die Mitarbeiter anleiten, so dass diese die Projekte zukünftig selbständig durchführen können.

... Externe kosten Geld. Schnell kommen dort zwischen 2.000 und 5.000 DM pro Wohnung zusammen. Dies ist eine hohe Summe. Hier schrecken viele Unternehmen zurück und versuchen, solche Prozesse bei allen Problemen intern zu organisieren. ■

Vernetzen Sie Ihr Büro, Ihre Institution, sich selbst ... (www.wohnbund.de/service.htm)

wohnbund e.v. Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen

Kont@kt Ziele Termine Büroprofile Projektbörse Publikationen Mitgliedschaft Forum Service downloads Links

Zwei Angebote

Mitglieder des wohnbund, die keine eigene Homepage haben*, können

1 auf der Homepage des wohnbund ein "Büroprofil" veröffentlichen, indem sie "webspace" mieten - sie haben dann auch eine Adresse im Internet: <http://wohnbund.de/profile/BueroName.htm>

Was dazu erforderlich ist und was möglich ist, erfahren Sie vom [webmaster](#).

1 sich eine eMail-Adresse (z. B. vorname.name@wohnbund.de oder bueroName@wohnbund.de) zulegen. Wer bereits eine eMail-Adresse hat, kann seine auf der wohnbund-Adresse hereinkommenden eMails auf diese weiterleiten lassen.

*): selbstverständlich auch Mitglieder mit eigener Homepage!

und eine Bitte

1 Wenn Sie eine eigene Homepage haben, würden wir uns freuen, wenn mit einem Link die Homepage des wohnbund bekannter gemacht wird: <http://wohnbund.de>

Kosten	Einrichten 1 Seite / 2000 Zeichen Foto / Grafik / 0,5 MB Änderungen (email an webmaster)	kostenlos 10 Euro / Jahr 5 Euro / Jahr 5 Euro / Aktualisierung
Kosten	Einrichten 1 eMail-Adresse @wohnbund.de	kostenlos 10 Euro / Jahr

Bezahlung nur durch Bankeinzug >>>> [Einzugsermächtigung](#)

wohnbund e.v.
Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
2148 Byte

wohnbund e.v.
Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen
Stand: 12.01.2000

(C). Realisation und Redaktion: [WebSite//Architekten_Dresden](http://www.architekten-dresden.de)
webmaster@wohnbund.de

Appeltsgasse 12
Telefon +69 776025

D - 69487 Frankfurt/Main
Telefax +69 773037
eMail info@wohnbund.de

Wohn(ungs)politik

Interview mit Hamburgs Bausenator Eugen Wagner, amtierender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Landesbauminister, zum Thema „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“

? Das „wohnbund info“ 2/99 beginnt mit der Überschrift „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt“. Können Sie aus bundespolitischer Sicht – als Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft der Landesbauminister – diese Einschätzung nachvollziehen oder anders herum gefragt: Was tut sich noch in der Wohnungspolitik des Bundes?

Wagner: Die Bundesregierung ist auf vielen wichtigen Feldern der Wohnungspolitik durchaus aktiv und hat vorzeigbare Erfolge erzielt. Zum Beispiel hat sie letztes Jahr die überfällige Wohngeldnovelle vorgelegt, die inzwischen beschlossen ist und am 1.1.2001 in Kraft tritt. Darüber hinaus bereitet die Bundesregierung – in enger Abstimmung mit allen Ländern – den Gesetzentwurf zur Reform der Wohnungsbauförderung vor. Erstmals seit langem besteht jetzt die berechtigte Hoffnung, dass die Reform gelingt. Die Bundesregierung hat das Programm „Soziale Stadt“ initiiert, das Anreize setzt und Wege aufzeigt, Wohnungspolitik und Stadtentwicklung stärker miteinander zu verknüpfen und beschäftigungspolitisch nutzbar zu machen.

Die Regierung hat auch den Entwurf einer Mietrechtsreform vorgelegt. Diese Reform ist sicherlich umstritten. Nach meiner persönlichen Meinung regelt sie – auch wenn ich mir die eine oder andere Ergänzung vorstellen könnte – vieles vernünftiger als bisher. Dazu gehört etwa die Absenkung der Kappungsgrenzen für Mieterhöhungen von 30 auf 20 % innerhalb von 3 Jahren sowie die Aufhebung der Umlegung von gestiegenen Kapitalmarktzinsen nach § 5 Miethöhengesetz.

Eine weitere wohnungspolitische Herausforderung, mit der sich der Bund auseinandersetzt, ist die Situation in den neuen Ländern. Eine Million leerstehender Wohnungen

gefährden die Funktionsfähigkeit ostdeutscher Städte und die Existenz von Wohnungsunternehmen. Mit der in diesem Jahr erfolgten Novellierung des Altschuldenhilfegesetzes hat der Bund einen wichtigen Schritt getan. Inzwischen liegen die Ergebnisse der vom Bundesbauminister eingesetzten Expertenkommission zur wohnungswirtschaftlichen Situation in Ostdeutschland vor. Nunmehr sind die politischen Konsequenzen zu ziehen. Es gilt dabei nicht zu vergessen, dass die ostdeutschen Länder unserer Solidarität bedürfen.

? Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus ist von knapp 4 Milliarden im Jahr 1993 auf 600 Mio. im Jahr 2000 heruntergefahren worden. Für 2001 ist von 450 Mio. die Rede. Hierbei kann man wohl nicht mehr nur von einer Kürzung sondern muß eher von einer fast-Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus reden. Wird damit auch das Ziel des II. Wohnungsbaugesetzes, für breite Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zu schaffen aufgegeben und damit der Bereich den Marktgesetzen weitgehend überlassen?

Wagner: Wir sind nach Jahren und Jahrzehnten der ergebnislosen Diskussion jetzt zum ersten Mal in der Situation, dass wir uns zwischen Bund und Ländern auf die Eckwerte einer Reform der Wohnungsbauförderung verständigt haben. Das Thema ist also nicht Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus, sondern Reform, unter Stichworten wie Flexibilisierung und Bestandsorientierung. Neben dem geförderten Wohnungsneubau werden vor allem Umbauten und Modernisierungen im Bestand ein größeres Gewicht bekommen. Die Reform wird insgesamt den Ländern einen größeren Gestaltungsspielraum einräumen, etwa bei der Festlegung von Einkommensgrenzen.

Mit der stärkeren Bestandsorientierung tragen wir den jetzigen Wohnungsmärkten Rechnung. Man muss klar sehen, dass in der Frage „Mittel für die Wohnraumförderung“ die Front nicht primär zwischen Bund und Ländern, sondern zwischen Wohnungspolitik und Finanzpolitik verläuft. Wir müssen weiterhin eine Gemeinschaftsfinanzierung der Wohnraumförderung mit einem gesetzlich festgelegten Mindestanteil des Bundes haben. Ich wünsche mir, dass der Mindestanteil über den heutigen 450 Millionen Mark liegt. Über Bedarfe oberhalb dieses Mindestanteils kann und wird jedes Jahr neu verhandelt werden. Aus Ländersicht ist klar, dass der Bund sich stärker und dauerhaft an der Wohnungsbaufinanzierung beteiligen muss. Dazu gehört auch die Beibehaltung der Bindung rückfließender Wohnungsbauittel – auch bei Ablösungen und vorzeitigen Rückzahlungen – für die künftige soziale Wohnungsbauförderung.

? Insbesondere in vernachlässigten Stadtteilen der Großstädte rücken die Politikfelder angesichts vielschichtiger Problemlagen enger zusammen. Integrierte Handlungsansätze bestehend aus Arbeitsmarkt-, Sozial-, Gesundheits-, Bildungs- und Kulturpolitik werden im Rahmen einer neuen Stadtentwicklungspolitik in den Städten entwickelt. Welche Rolle spielt Ihrer Meinung nach hierbei die Wohnungspolitik und welche Unterstützung benötigen die Länder und Kommunen wohnungspolitisch vom Bund?

Wagner: Die Wohnungspolitik leistet einen wichtigen Beitrag in den durch unterschiedliche Probleme gekennzeichneten Stadtteilen. Dies gilt insbesondere für die Plattensiedlungen und verfallenden Altbauquartiere in den neuen Bundesländern und für die großen Sozialwohnungssiedlungen in den alten Bundesländern.

In diesem Zusammenhang sind integrierte Handlungsansätze, bei denen die Wohnungsunternehmen eine große Rolle spielen, unerlässlich. Im Zusammenhang mit wohnungswirtschaftlichen Maßnahmen sind die Programme aus der Arbeitsmarktpolitik besonders hilfreich. So können häufig Verbesserungen in problematischen Gebieten mit Beschäftigten des zweiten Arbeitsmarktes erreicht werden.

Dies ändert allerdings nichts an der Tatsache, dass die Länder und Kommunen die Aufgaben nicht alleine schultern können. Das gilt insbesondere für alle Maßnahmen, die Geld kosten. Deshalb sage ich: Die 100 Millionen DM, die der Bund im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative „Soziale Stadt“ zur Verfügung stellt, können nur der Anfang sein. Das Gleiche gilt für die Modernisierungsförderung.

? *In dem letzten „wohnbund info“ wird unter dem Stichwort „Zukunftsprogramm neue Genossenschaften“ ein Handlungsfeld aufgezeigt, in dem Wohnungspolitik aktiv werden könnte. Hintergrund dieser Überlegungen ist eine inzwischen über zehnjährige Erfahrung mit neuen Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland. Unter den Stichworten Quartiersentwicklung und soziale Nachbarschaften, mieternahe Privatisierungsmodelle, Sicherung preiswerten Wohnraums, Selbsthilfe und Solidarität, sind in den letzten Jahren viele positive Projekte entwickelt worden, die mit einer politischen Unterstützung wesentlich größere gesellschaftspolitische Wirkung entfalten könnten. Sehen Sie in diesen realisierten Projekten eine „Keimzelle einer neuen integrierten Wohnungspolitik“ und soll die Bundesregierung diese Projekte in Zukunft unterstützen?*

Wagner: Die realisierten Projekte bereits als „Keimzelle einer neuen integrierten Wohnungspolitik“ zu bezeichnen geht mir zu weit.

Der Schwerpunkt der Förderung wird sich auf den Wohnraumbestand verlagern und dabei werden Fragen nach den Auswirkungen von geförderten Baumaßnahmen auf das Quartier, die sozialen Nachbarschaften, auf Selbst-

hilfe und Solidarität eine entscheidende Bedeutung gewinnen.

Der Solidargedanke der Baugenossenschaften war vor mehr als 100 Jahren und ist auch heute noch wegweisend: Ihre Bauten waren gegen den spekulativen Mietskasernenbau gerichtet und sozial-, gesundheitspolitisch und städtebaulich vorbildlich. Ich denke da z.B. an das sogenannte „Arbeiterschloss“ der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerergenossenschaft in Hamburg-St. Pauli mit Gemeinschaftsräumen. Quartiersbezogene soziale Einrichtungen wie Waschküchen und Bibliotheken gehörten dazu.

In Hamburg sind neue Genossenschaften, die sich an den ursprünglichen gemeinnützigen Prinzipien ausrichten, ein fester Bestandteil der Wohnungspolitik und werden gefördert.

Das in Arbeit befindliche neue Wohnraumförderungsgesetz der Bundesregierung wird voraussichtlich die Betreuung von Selbsthilfegruppen bei der Mittelvergabe besonders honorieren und hierfür einen Fördervorrang ermöglichen.

Genossenschaftliche Projekte haben mein besonderes Wohlwollen, wenn sie

- insbesondere für Haushalte mit geringen Einkommen, d. h. mit §-5 Schein, für ältere und behinderte Menschen oder allein Erziehende etc. bauen,
- Selbsthilfe in Form von Arbeitsleistungen oder Spargeldern aufbringen,
- soziale und kulturelle Angebote sowie ehrenamtliche Leistungen für das Wohnquartier erbringen und, das ist für die Förderung entscheidend,
- eine Vermögensbindung – entsprechend der ursprünglichen genossenschaftlichen gemeinnützigen Selbstbindungen – eingehen, das bedeutet, auf eine Umwandlung der geförderten Wohnungen in Eigentumswohnungen dauerhaft verzichten.

Es gibt also ein klares Anforderungsprofil für eine Förderung, das sich deutlich sozial- und wohnungspolitisch

von der Eigentumsförderung unterscheidet. Diesen Weg sollte auch die Bundesregierung im Eigenheimzulagengesetz beschreiten: sie sollte die sogenannte Eigentumsorientierung bei der Förderung von Genossenschaftsanteilen aufgeben und durch eine der genossenschaftlichen Rechtsform entsprechende Förderung der gemeinschaftlichen Vermögensbindung ersetzen.

Die Wohnungs- und Quartierspolitik der nächsten Jahre muss besonders den Erhalt und die Modernisierung des Bestandes unter sozialen Aspekten im Auge haben. Das heißt, die Leistungsmöglichkeiten der Bewohner müssen im Vordergrund stehen. Die vielfach erhobene Forderung nach mehr Eigentumsförderung im Bestand hilft hier nicht weiter, da allenfalls ein kleiner Teil der Bewohner sofort ihre Mietwohnung erwerben könnte. Hier könnten neue Genossenschaften der Bewohner eine Chance bekommen, wenn sie tatsächlich Selbsthilfe und Eigeninitiative mobilisieren und die negativen Aspekte von Wohnungsumwandlung durch den gemeinsamen genossenschaftlichen Erwerb der Gebäude vermeiden.

? *Ein spezielles Problem der neuen Genossenschaften stellt das mangelnde Eigenkapital dar. In vielen Diskussionen und Veranstaltungen in den letzten Jahren zum Thema Wohnungspolitik wurde die Forderung erhoben, die Schaffung eigenen Wohnraums nicht stärker zu fördern als die Schaffung genossenschaftlichen Mietwohnraums. Anders ausgedrückt: im Rahmen des Eigenheimzulagengesetzes sollte die Förderung des Erwerbs von Einzel-Eigentum der des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen mit dem Ziel der Erstellung von Mietwohnraum gleich gestellt werden. Wie stehen Sie zu dieser Forderung?*

Wagner: Genossenschaftliches Eigentum ist kein Eigentum zweiter Klasse. Gerade wenn man auch den einkommensschwächeren Haushalten ein sicheres und dauerhaft bezahlbares Wohnen ermöglichen will, müssen diese Haushalte eine Chance haben, durch gemeinsames genossenschaftliches Handeln die erforderlichen Finan-

zierungsgelder aufzubringen und genossenschaftliches Eigentum zu bilden. Hamburg hat sich bereits 1995 bei der Beratung des Eigenheimzulagengesetzes im Bundesrat gegen die sogenannte Eigentumsorientierung der Satzungen von neuen Genossenschaften als Förderungsvoraussetzung ausgesprochen.

Im November 1996 hat sich die ARGEBAU-Ministerkonferenz in Potsdam einstimmig für eine Stärkung des Selbsthilfegedankens der Mitglieder von Wohnungsgenossenschaften ausgesprochen, um die Hergabe privaten Kapitals für Wohnungsbauinvestitionen anzuregen. Der Steuerlichen Förderung kommt hierbei große Bedeutung zu. Die ARGEBAU-Ministerkonferenz hat die Bundesregierung gebeten, einen Gesetzesentwurf zur Neufassung der steuerlichen Förderung des Erwerbs von Anteilen an Wohnungsgenossenschaften vorzulegen und dabei insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die steuerliche Förderung sollte sowohl für den Neubau genossenschaftlicher Wohnungen als auch für die Erneuerung genossenschaftlicher Bestände gewährt werden.
- Sie sollte nicht die Selbstnutzung einer genossenschaftlichen Wohnung voraussetzen.
- Eine Eigentumsorientierung der Satzung ist z. B. im Sinne einer Verzinsung der Einlage und der Reduzierung des Nutzungsentgeltes denkbar. Die steuerliche Förderung sollte aber nicht an die Erwerbsoption für die genutzte Wohnung oder die Austauschbarkeit der Geschäftsanteile gebunden werden.
- Die steuerliche Förderung ist gegenüber der im Eigenheimzulagengesetz verankerten Genossenschaftsregelung deutlich zu verbessern, um das Attraktivitätsgefälle zur steuerlichen Förderung individuellen Wohneigentums zu verringern.

Die Novellierung des § 17 Eigenheimzulagengesetzes sollte noch in dieser Legislaturperiode anstehen und ich gehe davon aus, dass die Bundesregierung einen Gesetzesentwurf unter

Berücksichtigung wesentlicher Forderungen der ARGEBAU vorlegen wird. Bei neuen Genossenschaften – insbesondere solchen, die nur ein Haus oder eine kleine Siedlung errichten oder erwerben wollen – funktioniert die interne genossenschaftliche Solidarfinanzierung nicht. Deshalb müssen die neuen Genossenschaften selbst durch ein gemeinsames Dach die Fördermitglieder gewinnen, die erst später einmal eine Wohnung nutzen werden.

Bei der anstehenden Novellierung des § 17 Eigenheimzulagengesetz sollte deshalb auch ein Finanzierungsfonds der neuen Genossenschaften, über den sich Fördermitglieder mit Genossenschaftsanteilen beteiligen können, geprüft werden.

? *In Teilen der sozialdemokratischen Wohnungspolitik ist vor zwei Jahren ein Papier mit der Überschrift Leitbild soziale Wohnungswirtschaft entwickelt worden. Dort sind eine Reihe von inhaltlichen Anforderungen an zukünftige Wohnungsbauförderung formuliert, die von Fördermittelempfängern eingehalten werden sollen. Die trad. Wohnungswirtschaft insbesondere die Genossenschaften haben scharf darauf reagiert und das Leitbild abgelehnt. Spielt dieses Leitbild bei zukünftigen Überlegungen zur Wohnungspolitik der Bundes- und Landerregierungen noch eine Rolle und welche Aufgaben sollten die sog Altgenossenschaften wohnungspolitisch zukünftig übernehmen?*

Wagner: Eine soziale Wohnungspolitik wird sich künftig wie schon bisher besonders auf die kommunalen und sozial verpflichteten Wohnungsunternehmen stützen müssen. Dabei geht es darum, den Verkauf von kommunalen Wohnungsunternehmen zu verhindern. Und was die Genossenschaften angeht: Die sozialen Aufgaben im Bereich der Wohnungspolitik habe ich eben bereits umrissen. Wenn die Genossenschaften sich dieser Aufgaben annehmen und beispielsweise mehr an Betreuung, an Integration von hilfsbedürftigen Haushalten leisten als andere Unternehmen, können sie von der staatlichen Wohnungspolitik mehr Entgegenkommen erwarten als andere Vermieter.

? *Für viele Städte, insbesondere die Stadtstaaten, stellt die Umlandwanderung nicht nur steuerpolitisch sondern auch ökologisch und verkehrspolitisch ein großes Problem dar. In einem von der Baubehörde Hamburg in Auftrag gegebenen Gutachten der TU Hamburg-Harburg aus dem Jahr 1998 machen die Wissenschaftler u.a. den Vorschlag, qualifizierte Innenentwicklung zu betreiben und nicht immer nur dem Ruf nach Baulandbereitstellung für Einfamilien- und Reihenhäusern zu folgen. Ein weiteres, neueres Gutachten unter dem Titel „Stadtentwicklungspolitik und Demographie in Hamburg“, welches die Stadtentwicklungsbehörde bei empirica in Auftrag gegeben hat, stellt fest: „Gerade bei der zunehmenden Ausdifferenzierung der Gesellschaft erzeugen auch scheinbare Nischenprodukte Mengeneffekte, wenn sie variantenreich und konsequent angegangen werden“ (Seite 45). Teilen Sie diese Einschätzungen und wenn ja wie lassen sich aus Sicht eines Landes, in dem diese alternativen Wohn-Projekte ein lange und erfolgreiche Geschichte haben, diese Ansätze zukünftig weiterentwickeln?*

Wagner: Die Stärke einer Kernstadt im Ballungsraum machen differenzierte Angebote vom Standard-Reihenhaus bis zur typischen Geschosswohnung aus.

Im Bereich der Wohnprojekte hat zum Beispiel Hamburg in den letzten 15 Jahren sehr viel Flexibilität und Innovation im Städtebau und in der Finanzierung gezeigt. Die hier entstandenen Projekte im verdichteten innerstädtischen Geschosswohnungsbau sind sowohl in der Organisationsform der Genossenschaft mit Gemeinschaftseigentum als auch in Form von Wohnungseigentümergeinschaften entstanden, und diese Projekte sind durchaus wegweisend für den verdichteten Geschosswohnungsbau in Deutschland. Hamburg wird die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen fortsetzen.

Wir danken für dieses Gespräch

Das Gespräch führte Tobias Behrens (wohnbund)

Joachim Brech

Raum und Zeit

Einige Gedanken über den Zusammenhang von Raumnutzung und Zeitbudget

■ Die Schader-Stiftung führt im kommenden Jahr einen großen Kongreß zum Thema „Wohnwandel“ durch. Die Mitglieder des Wohnbunds erhalten dafür eine Einladung von der Stiftung.

Hintergrund des Kongresses ist u.a. die Frage: wie wirkt sich der Wandel der Arbeit auf Stadt und Wohnen aus. (S. dazu wohnbund-informationen 1/99.) Dabei spielen neue Zeitdispositionen eine Rolle.

Zu diesem Thema werden folgend einige Gedanken vorgetragen. Sie sind auch wohnpolitisch aktuell, zum Beispiel bei dem Programm „die soziale Stadt“, denn hier lautet eine der zentralen Fragen: Welche Möglichkeiten für eine sinnstiftende Arbeit haben die in marginalisierten Vierteln wohnenden Menschen?

Zeitgesellschaft

Der Wandel der Arbeit wird unsere vertrauten Raum-Zeit-Schemata, also auch unsere Vorstellungen von Stadt und Wohnen, verändern. Denn Wandel der Arbeit heißt: Wandel der „Zeit“. Und Zeit wird in Räumen verbracht. Die knappe Ressource in unserem Leben ist die Zeit. Arbeit gibt es in Hülle und Fülle. Wenn wir keine haben, schaffen wir sie. Das Problem ist, sie in bezahlte Erwerbsarbeit zu transformieren. „In dieser Hinsicht ist die Neue Arbeitsgesellschaft eine Zeitgesellschaft, weil es um die Problematik geht, wie wir Lebenszeit verwenden“ (Mutz, 1999) – und welche Räume uns hierfür zur Verfügung stehen.

In dem Kultbuch von Douglas Coupland „Generation X“ über die zwanzig- bis dreißigjährigen Amerikaner der 80er

Jahre, Kinder der Mittelklasse, wird die Frage, weshalb wir arbeiten, so beantwortet: zu etwas anderem sind wir gar nicht fähig. „Die Arbeit hat sich bei der Eroberung der Zeit allen anderen Formen der Tätigkeit überlegen erwiesen, und in der Form des Erwerbseinkommens hat sie sich mit einem universalen Medium, dem Geld, auf so innige Weise verbündet, daß Arbeit als Synonym für menschlichen Wohlstand verstanden werden könnte“ (Hank, 1994). Rainer Hank führt als Beweis dafür, daß wir um jeden Preis arbeiten wollen, die Studie von Juliet B. Schor „The Overworked America“ – das überarbeitete Amerika – an. Der Produktivitätszuwachs, der seit 1948 zu verzeichnen ist, würde es den Amerikanern erlauben, ihren Lebensstandard von damals (Güter und Dienstleistungen) heute in weniger als der Hälfte der Zeit zu erwirtschaften. Jedes zweite Jahr könnten sie sich frei nehmen. Statt dessen aber würden sie alle – und nicht nur die Manager – jährlich im Schnitt einen Monat länger arbeiten als damals. „Der Grund kann nicht nur in der einfachen Formel liegen, daß den Menschen Geld wichtiger ist als Zeit, und am daraus folgenden Mechanismus von mehr Arbeiten und mehr Konsumieren“ (Hank).

Siedlungen – Abbild der Arbeitsform

Entsprechend dem vorherrschenden Verhältnis von Arbeit und Freizeit ist auch der Raum – Stadt und Wohnung – nach diesen und für diese Prinzipien geformt worden ist. Je schärfer Stadt und Wohnung aber auf ein bestimmtes Arbeitsmodell hin konzipiert worden sind, desto schwieriger gestalten sich heute die erforderlichen Anpassungsprozesse, wie an vielen Großsiedlungen zu sehen ist.

Mit Blick auf die strukturelle Arbeitslosigkeit in marginalisierten Stadtteilen, die ein besonders scharfes Abbild einer vergangenen Arbeitswelt sind, hat Ralph Dahrendorf schon vor zehn Jahren gefragt: Wie werden die Menschen hier ihre Zeit verbringen? Woraus werden sie ihr Selbstwertgefühl beziehen?

Damit ist der soziologische Zusammenhang zwischen dem Raum, in dem die Menschen leben, und ihrem Zeitbudget, das sie hier – wie auch immer – verbrauchen, radikal gewissermaßen auf den Punkt gebracht. Denn es sind immanent die darauf folgenden Fragen angesprochen, nämlich: was geschieht, wenn die Menschen keinen Sinn im Verbringen ihrer Zeit an diesem Ort sehen können und wenn mit der Ende der Beschäftigung die Quelle versiegt, aus der sich über Jahrzehnte hin das Selbstwertgefühl gespeist hat und zu all dem noch ein niedriges Einkommen kommt. Am Beispiel von Jugendlichen in Großwohnsiedlungen, die hier ihre eigene Sprache und ihre geheimnisvollen Kodes und Choreographien jenseits der bürgerlichen Normen entwickeln, deutet sich eine Antwort an, die ängstigt, weil Jugendliche, mobil wie sie sind, ihre Welt über die Membran des Stadtteils hinaus in die Innenstädte punktuell und flüchtig, aber doch bedrohlich implantieren. Bei den immobileren Menschen hingegen verbleibt die Problematik am Ort, scheint damit begrenzt und beherrschbar.

Solche Zusammenhänge zwischen Raum und Zeit werden von Stadtplanung und Wohnungspolitik heute noch entweder weitgehend ignoriert, weil die Dimension atemberaubend ist. Oder die Probleme werden lediglich bei bestimmten Abstiegsbedrohten

Sozialwohnsiedlungen gesehen. Für diese werden dann entsprechende Interventionsprogramme aufgelegt und in der bekannten political correctness durchgeführt, die aber nicht zum Kern, dem Wandel der Arbeit generell, hinführen.

Beschleunigung der Zeit

Der gesellschaftliche Strukturwandel, den wir alle erleben, ist aber umfassend und tiefgreifend.

Fast alle Menschen leben heute schon andere Zeitformen als noch vor wenigen Jahren. Es gibt eine Beschleunigung der Zeit durch die Technologien. Denn der Wert der Information, den sogenannten neuen Rohstoff, bemißt sich vor allem an der Zeit, in der sie gehandelt werden kann. Neu ist vor allem die sogenannte Echtzeit, wenn wir Ereignisse nicht nur in dem Moment erleben, in dem sie geschehen.

Die Beschleunigung der Zeit wirkt sich auf die Organisation des städtischen Raums aus. Just in time bedeutet permanente Mobilität. Davon sind alle sozialen Gruppen betroffen. Durch die neuen Arbeitswelten ist eine ganz neue Zeitgesellschaft entstanden. In den Städten hat sich Zeit über Zeit geschoben. Der „flexible Mensch“ ist schon da. Die Zeit und Raum strukturierenden Ordnungen gelten nicht mehr. Kein Wunder, daß der Wunsch besteht, diese Prozesse zu stoppen, zu begrenzen oder zu steuern. Zu nennen sind die vergeblichen Versuche Ladenschlußzeiten festzulegen, die angesichts der realen Mobilität anachronistisch erscheinen mögen, aber doch einen tieferen Kern haben. Irgendwo müssen Grenzen gesetzt werden, meint man. Ein anderes Beispiel sind einige Feiertage, die gestrichen werden können, weil sie sinnentleert sind. Aber diese Entleerung bedeutet auch einen Verlust an zeitstrukturierenden Potentialen.

Interessant ist aber auch: Die Beschleunigung bzw. der Stillstand der Zeit im virtuellen Raum muß nicht mit einer Beschleunigung der Zeit im physischen korrespondieren. Es gibt schnelle

Städte und langsamere Städte. Hamburg ist zum Beispiel schneller als München. Aber Münchens Produktivität ist keinesfalls niedriger.

Mobilitätsanforderungen und -wünsche

Der gesellschaftliche Wandel ist tiefgreifend, weil er den einzelnen erfaßt.

Die durch die Erwerbsarbeit geprägten gesellschaftlichen Organisationen erodieren. Gewerkschaften und Unternehmerverbände verlieren Mitglieder in dramatischem Umfang. Von den Jüngeren, den Start-Ups, werden sie ignoriert. Es wird nicht einmal mehr eine Auseinandersetzung mit ihnen geführt. Neue Lebensformen entstehen schneller als alte Normen fallen. Bisher durchs Leben begleitende Beziehungen und Institutionen wie Nachbarschaft und Familie, sind überlastet mit den neuen aus der Mobilität erwachsenden Anforderungen. Dazu kommt nach Jahren der öffentlichen Fürsorge die Aufforderung, das Leben jetzt selbst in die Hand zu nehmen, für sich selbst zu sorgen. Das mag hier als Andeutung genügen, um die Dimension zu beleuchten, die der Strukturwandel für den einzelnen bringt. Wenn, das ermessend, der Blick wieder auf den Raum gerichtet wird, der den Menschen zur Verfügung steht, diese gewaltigen Veränderungen in seinem alltäglichen und lebensabschnittlichen Zeitbudget mental und faktisch zu bearbeiten, können wir die Raumkonfigurationen, die uns heute als noch „intakt“, also im Zeitrhythmus liegend, erscheinen, nicht mehr als heile Inseln betrachten. Auch hier im scheinbar Geordneten, etwa der Reihenhaus-siedlungen für die „junge Familie“, verändert sich der Raum-Zeit-Kontext, wenn auch nicht so explosiv wie in den eindeutig marginalisierten Vierteln. Die Mobilitätsanforderungen und -wünsche sind groß.

Die Wünsche steigen. Empirische Untersuchungen haben gezeigt, daß Internetbesuche Mobilität in großem Umfang zur Folge haben, wobei neue Mobilitätsanreize entstehen. Ein Großteil der Internetbesucher bereitet hier

Reisen vor. Eine Untersuchung des Fraunhofer-Instituts Karlsruhe zeigt auf, daß etwa 85% der Chatroom-Fans sich in natura kennenlernen möchten und deshalb weite Reisen antreten.

Über das Internet bestellte Waren müssen sofort angeliefert werden. Die Mobilität wird in den Städten also zunehmen. Die Ansprüche der Kunden an sofortige Lieferung zu jeder Tageszeit wird die Flexibilisierungsanforderungen an die Menschen erhöhen.

Auch von der Telearbeit werden Mobilitätsschübe ausgehen. Telearbeit heißt zum wenigstens, daß die Menschen jetzt statt im Büro online zu Hause arbeiten. Telearbeit bedeutet zu einem großen Teil, Arbeit von unterwegs aus zu erledigen. Da – wie zum Beispiel die sogenannte Studie Delphi 2000 behauptet – sich die Unternehmen künftig radikal an den Wünschen der Kunden orientieren müssen, wird die Mobilität der Kundenbetreuer zunehmen. In den Büros finden nurmehr Teambesprechungen statt. In den Hotels, Bahnhöfen Flughäfen, Zügen werden Telekommunikationsanschlüsse Standard. Die sogenannten ICE-Sprinter, der Berlin und Frankfurt oder München und Frankfurt morgens und abends non-stop verbinden, sind rollende Büros geworden.

Gewinnen und Verlieren

Wie umfassend und tiefgreifend der Wandel ist, wird schließlich dadurch deutlich, daß auch unsere überkommenen Vorstellungen von optimal oder schlecht, von Gewinnen oder Verlieren, von Erfolg oder Scheitern usw. durcheinandergeraten. Die Rezepturen für „das Gewinnen“ jedenfalls sind mit den Informations- und Kommunikationstechnologien neu gemixt worden. Panik erfaßt heute nicht nur die Insider der Börse, wenn die Aktienwerte sinken, sondern – wie es scheint – ein ganzes Volk. Dieses Beispiel aus der Welt des Geldes, einer, weil alle plötzlich involviert sind und nicht bloß einige Börsianer und Investoren, in der Geschichte beispiellosen Entwicklung, verdeutlicht am schärfsten, was

Schlagworte wie Virtualisierung oder Globalisierung mental für den einzelnen bedeuten. Hier entstehen nämlich neue Raum-Zeit-Konfigurationen, die dynamisch sind, keine Rücksicht auf Befindlichkeiten oder Fähigkeiten nehmen. Schon immer gab es zwar auf der einen Seite die Strebsamen, die mühevoll erfolgreich waren, und die Cleveren auf der anderen, die den Augenblick zu nutzen wußten, aber sie blieben doch gesellschaftliche Parias. Heute hingegen, wo die tradierten Formen gesellschaftlicher Anerkennung brüchig werden, ist der jugendliche Migrant, der, ohne jede Ausbildung, nur mit zwei Handys in kürzester Zeit mehr Geld einstreicht als ein brav arbeitender Jugendlicher eine öffentliche Provokation. Wenn es dem Handyman gelingt, über Bindungen an Familie, Tradition oder Religion Struktur in seine Zeit zu bringen, ist er nicht mehr der Verlierer, sondern der Gewinner.

Dieses vielleicht extrem erscheinende Beispiel verweist uns darauf, daß mit der Veränderung der Zeit im Tausch von Waren, Dienstleistungen und Geld der „strukturbildende“ Ort eine neue Bedeutung bekommen wird.

Der „flexible Mensch“ braucht eine Heimat

Der Mobile möchte ankommen. Man könnte sagen, wir, die Arbeitsnomaden suchen nomadische Orte. Es könnte auch von Heimat oder Inseln gesprochen werden, Orte überschaubarer subsidiär organisierter Gemeinschaften. Von diesen Bindungsorten, den Gemeinschaften, erfolgt der Start in unterschiedliche, aber dynamische physische und virtuelle Citywelten, und die Möglichkeit zur Rückkehr zu den Bindungsorten ist die Voraussetzung, um sich in den neuen Räumen bewegen zu können. Diese Heimatorte benötigen ein bestimmtes Identitätsprofil, eine Grenze, eine stabil erscheinende Raum-Zeit-Konfiguration. Es geht künftig nicht mehr um Wohnungsverordnung in einem sozialpolitischen Sinn, sondern um die Wohnung als eine – vermutlich konstante – anthropologische Kategorie.

Auch die Vorstellungen darüber, was Glück ist, befinden sich im Wandel. Glück ist ein zuverlässiger Indikator für das Handeln. Alle streben danach. Bisher erschien glücklich, dessen Zeit gänzlich mit einer Arbeit ausgefüllt ist, die zu Einkommen und Anerkennung führt. Je höher das Einkommen, desto mehr Arbeit, desto weniger Zeit. Menschen, die nach diesem Muster leben, benötigen die Stadt als eine Basis für ihre hohe Mobilität ebenso wie für den Streßausgleich. Aber dieses Glücksmuster scheint nicht in die Tiefe zu reichen, denn wie anders wären die Zusammenbrüche zu verstehen, die sich überall ereignen und drohen? Dieses Muster wird heute schon so allgemein in Frage gestellt, daß die Zeitschrift der ehemaligen Hoechst AG „Future“ 1999 das Leben in einer esoterischen Kommune als ebenso sinnvoll hinstellt wie das eines Managers in der City. Das ist ein radikaler Mentalitätswandel. Er bringt neue Chancen für die Menschen mit wenig oder ohne Arbeit, aber mit viel Zeit.

Die Verinselung ist auch Ausdruck der Erosion der sozialen Organisationen und der Staatsfürsorge, die im bisherigen Umfang weder zu bezahlen ist noch den Bedürfnissen der Menschen entspricht. Hier werden neue Formen der Subsidiarität entstehen. Freilich bleibt die Frage, wie der einzelne Zugang findet. Die Politik beklagt diese Entwicklungen wegen des Verschwindens der Gesellschaft und sucht nach dem Kitt, der sie zusammenhalten soll. Aber auch die alten städtebaulichen Leitbilder wie „soziale Mischung“ werden künftig noch weniger sinnvoll sein als bisher.

Fast alle Menschen leben heute schon andere Zeitformen und mit veränderten Raumvorstellungen als noch vor wenigen Jahren. Die Virtualisierung, die Erzeugung nicht-materieller Orte, ist etwas ganz Normales im Denken und Fühlen der Menschen. Jeder Leser einer Erzählung oder eines Romans versetzt die fiktiven Figuren in einen selbstgestalteten virtuellen Raum, in dem sie agieren, ihre Zeit zubringen. Neu allerdings ist, daß im Virtuellen Ressourcen liegen, nämlich die Infor-

mation. Dieser Stoff wird heute an der Börse schon höher bewertet als manche große alte Produktionsstätte. Der Wert der Information bemißt sich auch an der Zeit, in der sie gehandelt werden kann.

Zeit für andere Zeitformen?

Dieses eigentlich Neue kann nicht ohne Auswirkungen auf unsere Empfindungen zu Raum und Zeit bleiben. Neben dem, was sich auf dieser Ebene sozusagen selbstgenerierend verändert, gibt es heute bereits Ansätze, diese Veränderungen, die noch chaotisch erscheinen, zu neuen Strukturen zu führen. Zu nennen sind die Umdeutungen der Zeitbegriffe in etwa „Eigenzeit“, „Bürgerzeit“ usw. und die ersten Versuche, diese neuen Zeitbegriffe in die Arbeitswelt und auch in die Wohnquartiere einzubringen, wie das zum Beispiel bei dem Münchner Arbeitsmodell geschieht. In Deutschland sind etwa 22 Millionen Menschen Mitglied in einem Verein. Eine Studie ergab, daß sich viele in der Bürgerarbeit engagieren würden, wenn die Bürokratie nicht allenthalben Hindernisse errichtete. Der Deutsche Bundestag hat eine „Enquête-Kommission Zukunft des bürgerschaftlichen Engagements“ eingesetzt.

Öffentlicher und privater Raum

Wenn wir von Raum sprechen, sind wir es gewohnt, zwei Kategorien zu unterscheiden: den sogenannten öffentlichen Raum und den privaten Raum. Planer meinen, auch noch einen sogenannten halböffentlichen Raum zu sehen, eine unpräzise Kategorie, die sich dem empirischen Befund immer wieder entzieht. Die Kategorien öffentlicher und privater Raum hingegen bezeichnen juristisch, also exakt abgegrenzte Räume, die durch „Öffnungen“ miteinander verbunden sind. In der Geschichte der europäischen Bürgerstadt wurde diese Trennung gepflegt und ist der Ausdruck des öffentlich-privaten Rechtssystems. Die Unverletzlichkeit des Wohnung im Grundgesetz ist in diesem Sinne von großer Bedeutung. Aber schon immer drang das Private ins

Öffentliche und umgekehrt. Die Zeitung kann man im Café lesen – oder zu Hause. Rundfunk, später Fernsehen und Internet lassen das Öffentliche ins Haus hineinkommen, ja transportieren neuerdings Privates ins Private. Wer will, kann sich präsentieren. Wir können virtuell mit ansehen, wie andere ihre Zeit in ihren privaten Räumen verbringen. Zur gleichen Zeit scheinen sich im „echten“ öffentlichen Raum zwei Richtungen zu entwickeln: Verfall, Banalität und Gleichgültigkeit oder Dekoration.

Die Frage, wie die Menschen ihre Zeit in ihren Räumen verbringen, ist also eine allgemeine geworden. Sie ist prinzipiell nicht neu, sondern taucht in Umbruchzeiten immer auf. Aber sie ist für den vielbeschworenen Zusammenhalt einer Gesellschaft heute wesentlicher, weil in früheren Umbruchzeiten eine Gesellschaft, wie wir sie heute definieren, nicht bestanden hat. Heute aber wird vehement die Existenz einer Gesellschaft als Gemeinschaft behauptet und der Kitt beschworen, der sie zusammenhält, während doch die Wirklichkeit in zahllose Raum-Zeit-Einheiten gegliedert ist, die sich funktional, aber nicht ideologisch aufeinander beziehen, was bei „einer Gesellschaft“ aber der Fall sein müßte. Gerade an Orten, an denen sich Mobilität bündelt, wie zum Beispiel dem Frankfurter Flughafen, sind diese Interdependenzen sichtbar. Hier gibt es keinen Kitt, der die Menschen, die sich in den verschiedenen Zeitzonen hier bewegen und nicht begegnen, auch nur annähernd wirklich zusammenführen könnte. Das Räumliche ist hier nur der Ausdruck für die faktische Partikularisierung.

Paradigmenwechsel in der Planung

Die Frage, was Raum für die Menschen bedeutet, ist schließlich, da im Raum viel Kapital gebunden wird, keine luxuriöse akademische Frage. Vielmehr wird sie für die Planung zu einer ganz pragmatischen und existentiellen. Eine „falsche“ Antwort kommt teuer zu stehen. Teils weil durch bestimmte Raumkonfigurationen Beschäftigung von Menschen

schlichtweg behindert, sogar verhindert wird. Planung strebt noch immer entlang von bestimmten Paradigmen bestimmte optimale Zustände an, d.h. es wird geglaubt zu wissen, was richtig sei. Allein das ist ein methodisch riskanter Ansatz. Wir wissen zum Beispiel recht gut, welche räumlichen Voraussetzungen informelle Beschäftigung benötigt, aber diese Räume widersprechen bestimmten mehrheitlichen Ordnungsvorstellungen. Gleichgültig, um welche Räume es sich handelt, eine Reihenhaussiedlung oder eine Sozialwohnsiedlung – noch immer versucht die Planung die Raum-Zeit-Vorstellung aus der alten Arbeitswelt quasi eins zu eins abzubilden oder zu rekonstruieren, weil die Vorstellung dynamischer Räume der Planung fremd ist. Erstaunlicherweise macht das auch blind für die Frage, wie sich die Menschen ihre Inseln gestalten würden, wenn sie denn die Möglichkeit dazu hätten. Die Ursache hierfür könnte darin liegen, daß es schwer fällt, die eingeschliffenen und verinnerlichten Interventionsinstrumente zu modifizieren oder besser noch abzuschaffen.

Wenn sich also in dieser Umbruchzeit unser Verhältnis zu Raum und Zeit tatsächlich so umfassend und tiefgreifend ändert, wie angedeutet, dann benötigen wir einen Paradigmenwechsel und neue Leitbilder für die Planung, die aber auf einer allgemeineren Ebene liegen, also ein Akzeptanz- und kein Steuerungsleitbild.

Wie sind diese Bilder zu gewinnen? Mit Gewißheit nicht auf der unmittelbaren Handlungsebene. Interessant ist hierbei, daß es jenseits des kruden Planungsalltags, der sich allzuoft in Nebensächlichkeiten erschöpft und die kreative Phantasie tötet, eine Ebene gibt, auf der sich Ziele definieren lassen, die die Menschen, wenn sie nicht jede Hoffnung aufgegeben haben oder im unrealen politischen Machtzynismus versackt sind – und das sind die wenigsten –, uneingeschränkt teilen, weil sie zu spüren, riechen und zu schmecken sind und Glück und Wohlbefinden direkt und unmittelbar betreffen. Wir sprechen

vom Imperativ der Nachhaltigkeit, der – verkürzt – besagt, daß die heutigen Entscheidungen die künftige Generation nicht belasten sollen. Dieser Blick in die Zukunft hilft der Gegenwart. Hieraus lassen sich verständliche Ziele definieren wie: gute Luft, weniger Lärm usw., aber auch Individualität in Gemeinschaft, letzteres besonders, weil hier eine Rückbesinnung auf geradezu anthropologische Konstanten in der Menschengeschichte erfolgt. Das heißt also, daß die Leitbilder in der Stadtplanung – ähnlich wie es vielleicht bald Leitbilder für den globalen Geldverkehr geben wird – auf einer sehr allgemeinen Ebene der Zielvereinbarung liegen werden, und daß es dem einzelnen überlassen bleibt, wie er diese verwirklicht, weil jede Detailsteuerung das Gegenteil dessen bewirken könnte, was sie beabsichtigt.

Dr. Joachim Brech

wohnbund Frankfurt Entwicklungsgesellschaft mbH

Appelsgasse 12, 60487 Frankfurt

Tel.: 069-97073009, Fax: 069-97074514

e-mail: wohnbund.frankfurt@t-online.de

Literatur

Rainer Hank: Der Kampf um Arbeit. Wie ein Fluch zur Versuchung wurde. Gedanken in Zeiten der Unterbeschäftigung. In: FAZ v. 8.1.1994.

Gerd Mutz: Strukturen einer Neuen Arbeitsgesellschaft. Der Zwang zur Gestaltung der Zeit. In: Aus Politik und Zeitgeschichte. Beilage zur Wochenzeitung Das Parlament 26.2.1999.

Die Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ im wohnbund bittet um Mitarbeit.

Diesem wohnbund-info liegt ein Fragebogen zum Thema Quartiersmanagement / Stadtteilmanagement bei. Etl. Mitglieder und Freunde des wohnbund e.V. arbeiten innerhalb des Themenfeldes „Soziale Stadt“. Die Arbeitsgruppe „Soziale Stadt“ im wohnbund arbeitet derzeit an der Vorbereitung eines wohnbund-forums bzw. Fachgesprächs zu diesem Thema, das voraussichtlich im Frühjahr 2001 stattfinden soll.

Zur Vorbereitung dieses Forums, zur Fundierung der weiteren Vernetzungsarbeit im wohnbund, aber auch als Grundlage zu einer inhaltlichen „Einmischung“ in die öffentliche Diskussion dieses Themas hat die Arbeitsgruppe den beiliegenden Fragebogen ausgearbeitet.

Wir würden uns sehr freuen, wenn eine möglichst große Zahl von Mitgliedern, Freunden, Info – Abonnenten usw. sich etwas Zeit nimmt, den Fragebogen ausfüllt und an uns zurückschickt. Falls Sie weitere Kontakte zu Personen haben, die in diesem Themenfeld arbeiten, können Sie den Fragebogen bzw. Kopien gerne weiterreichen. Selbstverständlich wird über die Ergebnisse nicht nur innerhalb des in Forums, sondern auch in einem späteren wohnbund – Info berichtet.

Innerhalb des wohnbund e.V. arbeiten – als einziger Organisation – Mitglieder aus den verschiedensten Fachrichtungen, Berufen, Verbänden und Vereinen in diesem Themenfeld. Auf dem in Planung befindlichen Forum / Fachgespräch im Frühjahr 2001 möchten wir VertreterInnen der verschiedenen Bereiche zu einem interdisziplinären Dialog zusammenführen und laden dazu natürlich auch die Mitglieder und Freunde die hieran Interesse haben ein.

Verbände der Wohnungswirtschaft, Mietervereine, ArchitektInnen / PlanerInnen und ihre Verbände, Kommunen und Landes- / BundesvertreterInnen, Verbände der Gemeinwesenarbeit und

Sozialwissenschaften, intermediäre Organisationen / Büros und viele weitere diskutieren seit einiger Zeit intensiv über das Themenfeld – zumeist jedoch nur innerhalb ihrer jeweiligen Gruppe, ihres Verbandes. Einzelne Institute wie das DIFU (Deutsches Institut für Urbanistik) oder das ILS (Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung NRW) sind im Auftrag der öffentlichen Hand forschend, begleitend oder beratend tätig. Vernetzungen existieren nur teilweise z.B. auf der Ebene der Länder (z.B. Städtetz für Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf NRW).

In den letzten Treffen der Arbeitsgruppe wurden zum Beispiel folgende Themen in Vorbereitung eines Forums im Frühjahr besprochen (Stichworte):

- Welche Qualitätskriterien für eine bundesweite Programmatik „Soziale Stadt“ sind erforderlich und wie wirken unterschiedliche Zugänge / Programme auf Ebene der Länder?
- Was bedeutet integratives Handeln, Integration? Welche Kriterien für einen Gebietszuschnitt des Quartiers- / Stadtteilmanagement sind notwendig? Welche Themen und welche Prozesse, Verfahren beinhaltet dieses?
- Reicht es aus das Thema „Soziale Stadt“ auf einzelne Quartiere / Stadtteile bzw. Projekte zu beziehen? (Nein!) Welche Ansätze für kommunales / regionales und gesellschaftliches Handeln sind (zusätzlich) erforderlich?
- Es existieren teilweise sehr unterschiedliche Auffassungen von „Quartiers- / Stadtteilmanagement“ und seinen Aufgaben. Greift Quartiersmanagement bestehende Vernetzungen / Strukturen auf und stützt diese? Ersetzt / überdeckt es dies teilweise oder wird als neues „Steuerungsinstrument“ durch z.B. die Kommune aufgebaut? Wie funktioniert die Zusammenarbeit von Quartiers- / Stadtteilmanagement

und Kommunen, Wohnungsunternehmen etc.? Welche Entscheidungsstrukturen gibt es?

- Was sind Mindestkriterien für eine intermediäre, horizontale Kommunikation / Vernetzung innerhalb von Quartieren / Stadtteilen?
- Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung im Quartier / Stadtteil, nicht nur aus Sicht des wohnbund: Möglichst intensive Beteiligung / Mitwirkung / Eigenverantwortung der BewohnerInnen / NutzerInnen. Wie wird diese gestützt? Wie ist sie organisiert?
- Wo liegt der (auch finanzielle) Nutzen des Quartiersmanagements, wer trägt die Kosten? Kann Quartiersmanagement als (neudeutsch) PPP verstanden und organisiert werden?

Sie lesen, noch viele Fragestellungen, aber zu wenig Antworten auch aus der Sicht des wohnbunds. Durch das Ausfüllen des Fragebogens können Sie dazu beitragen, das die Arbeitsgruppe in der weiteren Vorbereitung der Diskussion Ihre Kenntnisse mit berücksichtigt.

Neben der inhaltlichen Diskussion und Vorbereitung entsprechender Veranstaltungen wollen wir in Zukunft auch das Vernetzungspotential innerhalb des wohnbund nutzen. Dies nicht nur über Artikel / Informationen im wohnbund – Info, sondern auch durch das Internet. Über die homepage des wohnbund sollen Kontakte geknüpft werden können, Materialien ausgetauscht werden und so weiter. Auch hierzu benötigen wir Ihre Mitarbeit und Angaben.

Kontakt zur Arbeitsgruppe c.o.:

Clemens Bruns-Sommerhage;
WohnBund-Beratung NRW,
Herner Straße 299, 48155 Bochum;
Telefon 0234-9044030; Fax 0234-9044011;
mail: c.bruns-sommerhage@wohnbund-beratung-nrw.de

Veröffentlichungen

Zum Herbst 2000 sind im Münchner Callwey-Verlag mehrere Bücher zum Wohnungsbau neu erschienen. Wir möchten daraus eine Auswahl vorstellen. Alle Bände sind reichhaltig farbig bebildert und zeichnen sich auch durch eine übersichtliche graphische Darstellung aus.

Christoph Gunbler
»Energiesparsiedlungen«. Konzepte, Techniken, realisierte Beispiele
159 Seiten; DM 138,-
ISBN 3-7667-1428-7

Bernd Grützmacher
»Mein Fertighaus«. Montageablauf, Eigenleistung, über 400 Schritt-für-Schritt-Abbildungen; DM 89,90
ISBN 3-7667-1439-2

Anton Graf
»Wohnen und Arbeiten unter einem Dach«. Beispiele für Büro, Praxis, Atelier und Werkstatt; DM 138,-
ISBN 3-7667-1370-1

Anton Graf
»Das Passivhaus« – Wohnen ohne Heizung. Aktuelle Beispiele aus Deutschland, Österreich und der Schweiz; DM 79,90
ISBN 3-7667-1372-8

Odile Laufner / Monika Ernst
»Architektinnen bauen Wohnhäuser«
40 aktuelle Beispiele; DM 138,-
ISBN 3-7667-1408-2

Schließlich ein im wohnbund-Kontext exotisch anmutendes, aber für alle, die viel Zeit in Büros verbringen müssen, interessantes Buch:

Margrit Lipcizky; Helmut Boerner
»Büro, Mensch und Feng Shui«. Raumpsychologie für innovative Arbeitsplätze; DM 88,-
ISBN 3-7667-1422-8

Mit den Bänden greift der Verlag wichtige Themen des Bauens auf: Nachhaltigkeit durch Energieeinsparung und zeitgemäße Bauweisen, neue Lebensformen wie Wohnen und Arbeiten unter einem Dach, Individualisierung des Wohnungsbaus, Selbsthilfe und auch: Frauen planen. Viele dieser Themen sind seit langem in den Szenen der sich alternativ verstehenden Planer/innen und Architekten/innen bearbeitet worden, häufig gegen den Widerstand der etablierten Verbände



und Institutionen. Heute ist Nachhaltigkeit ein auch von der Politik propagierter Imperativ. Die Individualisierung des Wohnungsbaus, gegen den sich die Unternehmen so heftig gesträubt haben, löst das stereotype genormte Bauen ab. Daß Frauen spezifische Arbeitsformen praktizieren wollen und daß sie möglicherweise zu anderen Ergebnissen kommen, wird zumindest anerkannt.

Deshalb ist es interessant zu sehen, wo diese Debatten heute angekommen sind. Dazu bieten die Bände des Callwey-Verlags Gelegenheit. Wie in den Publikationen die Themen interpretiert werden, mag im Einzelfall die Protagonisten verwundern. Denn aus mancher spröder Idee ist heute, wo sich der Markt dafür öffnet, durchaus etwas Elegantes geworden.

Der Reihe nach:

Wie die in dem Band »Das Passivhaus« von Anton Graf vorgestellten Beispiele zeigen, hat sich das Passivhaus zu einem Technikprodukt von hoher ästhetischer Qualität entwickelt. Die Energieeinsparung – ein Passivhaus braucht etwa 150 bis 200 Liter Heizöl im Jahr – spricht zwar für sich, aber Wohnen ist ja nicht nur ein Spargefühl.



Worauf beim Bau eines Passivhauses zu achten ist, wird in dem Band in verständlicher Form beschrieben. Freilich entsteht auch der Eindruck, diese Bauweise sei dem Einfamilienhaus vorbehalten, denn es werden nur drei Siedlungsprojekte vorgestellt. Aber manches Einfamilienhaus könnte man sich auch in einer städtebaulich dichteren Konstellation vorstellen. Denn erst in der Kombination mit einem ökologischen Bodenkonzept werden ökologisch anzustrebende Bilanzen zu erzielen sein.

Hier bietet der Band von Christoph Gunbler »Energiesparsiedlungen« Ansatzpunkte. Zunächst werden die Prinzipien energiesparenden Städtebaus am Beispiel historischer Stadtgrundrisse eindrucksvoll vorgestellt. Es ist zu erkennen, daß die Geschichte des Städtebaus bereits energiesparende Strukturen bietet, die dem städtebaulichen Zeitgeist aber nicht immer standhalten konnten. In diesem Zusammenhang diskutiert der Autor den Konflikt zwischen der Südorientierung von Gebäuden und städtebaulichen Raumvorstellungen. Im Kapitel »Vom Haus zur Siedlung« wird der aktuelle Wissensstand über ökologische Siedlungsformen referiert, bevor 24 Siedlungsprojekte vorgestellt werden. Die Präsentation zeigt niedriggeschossige Siedlungen und Geschosswohnungsbau. Es schließt mit Adres-

sen von Planern, Bauträgern und Energiefachleuten, und ist so eine gute Planungshilfe.

In dem Band »Mein Fertighaus individuell ausbauen« stellt Bernd Grützma-cher sechs verschiedene Häuser unterschiedlicher Größe vor – „Genera-tionenhaus“, „Winkelhaus“, „Kernhaus“, „Stadthaus“, „Ökohaus“, „Variantenhaus“ sind die von den Architekten gewählten Schlagworte. Gezeigt wer-den die Ergebnisse des Wettbewerbs „Wunschhaus der Deutschen“ von „Stern“ und „Schwäbisch Hall“. Es handelt sich um industriell vorgefertig-te Produkte, bei denen der Ausbau von den Nutzern in Selbsthilfe durchge-führt werden kann. Auch wenn der Titel den Eindruck erweckt, das Buch wende sich nur an Laien, so sind die vorgestellten Montagebauweisen auch für Fachleute von Interesse.

„Frauen haben beim Bauen ihre eigen- en Sichtweisen – besonders beim Wohnungsbau“. Ob diese These in der Buchankündigung zutrifft – das zu erörtern würde es einer umfassenden Diskussion bedürfen. Die Autorin- nen bieten in der Bucheinführung dazu ein Essay „Architektinnen und Baukul- tur“, bevor sie 40 Projekte unter- schiedlicher Art und Größe vom „Ein- raumhaus“ bis zum Geschoßbau von Architektinnen vorstellen. Sind bei diesen spezifische Sichtweisen von Frauen ausfindig zu machen? Schlagen die Architektinnen für bestimmte Fra- gen des Wohnen tatsächlich andere Lösungen vor als die männlichen Kol- legen? Oder handelt es sich bei den ausgewählten Projekten „bloß“ um eine „gute Architektur“? Dazu müßte der Leser / die Leserin sich in die ein- zelnen Projekte im Detail vertiefen. Auf den ersten Blick erschließt sich die Thematik in den Beispielen nicht – was den Wert des einzelnen Projekts nicht schmälert. (Hinweis: der Anteil der freiberuflichen Architektinnen an den freien Büros beträgt 12%.)

»Wohnen und Arbeiten unter einem Dach« – so der Titel des Buchs von Anton Graf – ist angesichts des Wan- dels der Arbeitswelt ein aktuelles Thema und ein „altes“ zugleich, wie

der Autor in einem – sehr – kurzen Rückblick auf die Geschichte von Wohnungsgeschäftshäusern aufzeigt. Die vorgestellten Projekte aber erfüllen den weitreichenden Anspruch des Titels aber nicht, denn es handelt sich um freistehende, meist sehr luxuriöse Häuser für Berufsgruppen, die schon immer zu Hause gearbeitet haben. Die aktuelle Thematik, wie im „normalen“ Wohnungsbau Wohnen und Arbeiten verbunden werden können, wird hier nicht angesprochen.

»Büro, Mensch und Feng Shui«. Die moderne Bürowelt spiegelt die durch die Informations- und Kommunika- tionstechnologien beschleunigte Zeit wider und löst oft Verlorenheit und Identifikationsverlust aus. Der Leis- tungsdruck steigt, zugleich nehmen die Befindlichkeitsstörungen am Arbeits- platz zu. „Welchen Anteil haben dabei die energetischen Prozesse und die unbewußt wirkenden Botschaften in den Arbeitsräumen?“ lautet die Frage, die die Autoren Margit Lipzinsky (Juristin) und Helmut Boerner (Psycho- loge), „Unternehmensberater und Feng Shui-Consultants“, stellen. Feng Shui strebt ein „menschengerechtes“ Bauen an. Immer häufiger werden nach die- sen Prinzipien heute Läden, Studios und auch Büros eingerichtet. Dazu geben die Autoren eine große Zahl von Empfehlungen zur Umsetzung der Feng Shui-Ideen. Sie erklären, wie Kreativi- tät, Teamfähigkeit durch eine entspre- chende Raumorganisation und Raum- gestaltung verbessert werden können.

Harald Kissel (Hg.):

»Nachhaltige Stadt. Beiträge zur urbanen Zukunftssicherung«

ISSN 0936-0778

SRL Schriftenreihe Band 47

25,- DM

Das Buch vermittelt einen Überblick über die Strategien Städte unter- schiedlicher Struktur und Größe – Basel, Berlin, Dessau, Freiburg, Güs- trow, Hamburg, Heidelberg, Münster, Tübingen, Viernheim – zur nachhaltigen Stadtentwicklung. Die Berichte zeigen, daß es hartnäckiger Anstren- gungen bedarf, um das Ziel im Pla-

nungsalltag im Blick zu behalten. Der „ganzheitliche“ Ansatz trifft auf die Grenzen der Ressortplanung und auf politische Interventionen im Einzelfall.

Uwe Altmann (Hg.):

»Das Schöne im Notwendigen

finden« – Spielräume nachhaltiger Stadtentwicklung. Eine Festschrift für Martin Daub; 369 Seiten; ca. 70 Abbil- dungen; DM 68,00

ISBN 3-923421-44-3

Verlag: edition stadt und region

Mancher wird sich bei der Buchankün- digung durch Titel und Untertitel sehr angesprochen fühlen. Nachhaltigkeit ist ein aktuelles Thema, Spielräume suchen wir alle. Der lyrische Titel „Das Schöne im Notwendigen finden“ weckt Erwartungen und ist ungewöhnlich bei einem Sammelband über nachhaltige Stadtentwicklung, bei der man es eher gewohnt ist mit nüchternen Indikato- ren zu arbeiten. Dieser Leitspruch stammt nämlich aus einer Zeit, in der über „form follows function“ diskutiert wurde. Es wäre durchaus interessant zu diskutieren, inwieweit heute in einer Epoche der „Berlin-Mitte“, wo eine Umdeutung des Notwendigen hin zu einer Stadt des Events stattgefunden hat, das altertümlich anmutende Motto wieder in seiner einstmaligen Interpretation aktuell werden könnte. Was nämlich ist eigentlich notwendig? Wie kann festgestellt werden, was notwendig ist? Wie kann über Notwendiges mit Blick auf Nachhaltigkeit Konsens gefunden werden. Viele Fra- gen und hohe Erwartungen an einen Band mit diesem ambitionierten Untertitel.

Es folgen dann allerdings Beiträge, die bestenfalls immanent auf diese Fragestellungen eingehen. Das Wort Sammelband ist wörtlich zu nehmen: es wurden Aufsätze zu gänzlich unter- schiedlichen Themen zusammengetra- gen, und es ist schwer erkennbar, was sie eigentlich verbindet, da mag der ein oder andere Text noch so gut sein. Der „vorhabensbezogene Bebauungs- plan“ steht neben „Humanökologie im Städtebau“, „Die Berliner Entwicklungs- gebiete“ neben „Planerausbildung“.

Joachim Brech

»Stadtplanung auf neuen Wegen«

Dokumentation eines Kongresses zur zukunftsfähigen Stadtentwicklung
4./5. Mai 2000 in Hannover

Wer in diesem Jahr einen Bogen um Hannover gemacht hat und deshalb im Mai nicht dabei war, wer keine Zeit hatte oder wer erst heute davon liest, dem kann geholfen werden. In der im Oktober erschienenen Dokumentation können die Hauptvorträge, die wesentlichen Diskussionsstränge aus den Foren, die Projekteberichte, wie auch die Ergebnisse der abschließenden Diskussion und die vorgestellten Thesen nachgelesen werden.



Die 116 seitige Dokumentation ist klar gegliedert und, wenn man sich an das Layout gewöhnt hat, gut lesbar. Die 10 Siedlungsprojekte aus

Deutschland, der Schweiz und Österreich sind sehr übersichtlich und vergleichbar dargestellt. Die Kontaktadressen sind jeweils angegeben. Der örtliche Bezug ist durch den neuen Hannover Stadtteil Kronsberg gegeben.

Die sechs Foren befaßten sich teils allgemein, teils sehr konkret mit der Problematik, mit den Zielen und mit den Instrumentarien von Stadtentwicklung und schloßen mit prägnanten Thesen bzw. Forderungen, die in dem Buch dokumentiert sind

Vertrieb über:
Kronsberg-Umwelt-Kommunikations-Agentur GmbH (KUKA)
Feldbuschwende 2 · 30539 Hannover
Tel: 0511/95 07 98-3
Fax: 0511/95 07 98-50
Mail: kukagmbh@compuserve.com
www.umwelt-agentur-kuka.de

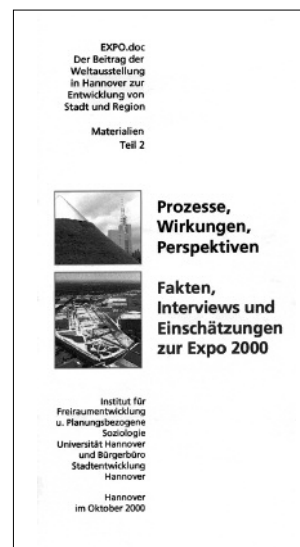
Preis: 39,80 DM inkl. Versandkosten;
19,90 DM für Studenten (mit Ausweiskopie)

Christian Herde

»Positionen, Konzepte, Analysen«



Bausteine zur Aufarbeitung der Geschichte eines Großprojektes. Die Bedeutung der Weltausstellung für die Entwicklung von Stadt und Region. Originaltexte aus 10 Jahren EXPO-Geschichte. Preis DM 35,00
»Prozesse, Wirkungen, Perspektiven«

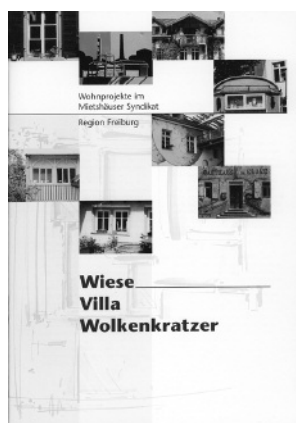


Rückblicke, Bilanzierungsversuche, erste Teilergebnisse einer Interviewserie. Was hat das Lehrstück EXPO 2000 zur Diskussion über Großprojekte und Festivalisierung beigetragen? Preis DM 30,00

Beide Materialbände sind zu bestellen bei: Bürgerbüro Stadtentwicklung
Tel 05 11-7 00 09 34 · Fax 05 11-7 01 07 60 · Heidi.mueller@mbox.ifps.uni-hannover.de

Für 2001 ist ein dritter Materialienband mit Interviews und Texten zur zusammenfassenden Einschätzung und zu den Perspektiven für die Stadt- und Regionalentwicklung vorgesehen

Vernetzte Wohnprojekte
»Wiese Villa Wolkenkratzer«



Dieser Prospekt verbindet zwei Ziele: Die Vorstellung des Wohnprojektnetzwerks „Mietshäuser-Syndikat“ mit seinen Einzelprojekten und ein Angebot zur Geldanlage in diese Wohnprojekte. Der Gedanke der Vernetzung und damit auch der Bündelung ökonomi-

scher Ressourcen ist damit eine Stufe weiterentwickelt. Was zunächst vom Individuum zur Baugruppe (Genossenschaft, GmbH, GbR, eV) stattfindet, wird weiterverfolgt als Netzwerk eigenständiger Gruppen. Ein interessantes Pendant z.B. zum Verband der Schweizerischen Wogenos und ebenso Thema einer wohnbund-Arbeitsgruppe.

Infos bei:
Mietshäuser Syndikat
Adlerstr. 12 · 79098 Freiburg
Tel 07 61-28 18 92
info@syndikat.org · www.syndikat.org

»Genossenschaften 2000 –
Veranstaltungsreader«

Die Veröffentlichung erschien zur Fachtagung „Wohnungsgenossenschaften 2000 – Demokratische Strukturen und Selbsthilfeansätze in Mittel- und Osteuropa“, die vom Genossenschaftsforum e.V. (Berlin) in Kooperation mit dem

Institut für Genossenschaftswesen an der Humboldt-Universität zu Berlin vom 13. bis 14. Oktober 2000 konzipiert wurde. Ziel ist es, die Diskussion von Grundprinzipien des Handelns in Wohnungsgenossenschaften sowie den länderübergreifenden Erfahrungsaustausch über konkrete Ansätze vor Ort anzuregen.

Vertrieb über edition arkadien, Königin-Elisabeth-Str. 41 · 14059 Berlin oder Buchhandel; Verkaufspreis DM 18,- ISBN 3-930075-19-9

»Was? Wer? Wie? Warum?«



Klaus Selle, »Was? Wer? Wie? Warum?«, Voraussetzungen und Möglichkeiten einer nachhaltigen Kommunikation. Arbeitsmaterialien für Studium und Praxis; 255 Seiten; ca DM 48,-; ISBN 3-929797-66-6; Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Gutenbergstraße 59 · 44139 Dortmund

»Freiraum, Siedlungen, Kooperationen«



Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Gutenbergstraße 59 · 44139 Dortmund

Wohnen im Alter



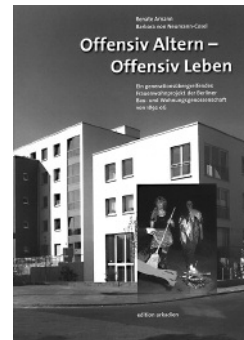
Das Kuratorium Deutsche Altershilfe hat sich im Rahmen seiner breit gefächerten Veröffentlichungsreihe intensiv mit dem Betreuten Wohnen

beschäftigt. Der Ratgeber hilft Älteren und ihren Angehörigen, sich bei der verwirrenden Angebotsvielfalt zurechtzufinden.

192 Seiten, mit 50 Fotos; Preis: 12,80 DM zuzüglich Versandkosten, Buchhandel ISBN 3-932882-95-4 oder Kuratorium Deutsche Altershilfe Abteilung Versand An der Pauluskirche 3 · 50677 Köln

Ein Alternativmodell zum betreuten Servicewohnen à la carte beschreibt der Band »Offensiv Altern – Offensiv

Leben« von Renate Amann und Barbara von Neumann-Cosel. Er dokumentiert den Werdegang eines generationsübergreifenden Frauenwohnprojektes der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG.



Im Mittelpunkt stehen selbstbestimmte und eigeninitiierte Aktivitäten, die Perspektiven für ein bewusstes miteinander Wohnen und Leben ver-

schiedener Generationen eröffnen. Das Potential, das hierbei insbesondere genossenschaftliche Strukturen bieten, soll Mut zur Umsetzung weiterer Initiativen machen.

Preis: 18,00 DM Buchhandel ISBN 3-930075-18-0 Auch zu beziehen bei Edition arkadien Königin-Elisabeth-Str. 41 · 14059 Berlin Tel 0 30-3 02 38 24 Genossenschaftsforum@t-online.de

Veranstaltungen

wohn:wandel – Szenarien, Prognosen, Optionen zur Zukunft des Wohnens,

ein Kongreß der Schader-Stiftung am 21. + 22. Mai 2001 im Congress Center Mannheim



Thema:

Anforderungen, die auf Stadt und Wohnen im gesellschaftlichen Wandel zukommen. Drei Themenblöcke werden behandelt: Die Auswirkungen des Wandels der Arbeitswelt auf das Wohnen, der demographische Wandel mit dem Fokus Migration und dem Fokus Älterwerden sowie als dritter Schwerpunkt der Wandel der Lebensstile und Lebensformen. Zur Vorbereitung des Kongresses wurde von WOHNBUUND Frankfurt GmbH eine umfangreiche Studie zu den genannten Themen bearbeitet.

Referenten: Geschäftsführer aus der Wohnungswirtschaft, Immobilien- und Bauunternehmer, Entscheidungsträger aus Politik und Verwaltung im Gespräch mit Soziologen, Demographen, Planungswissenschaftlern aus Hochschulen und Forschungsinstituten.

Zielgruppe: Führungskräfte und Mitarbeiter in Politik, Verwaltung, Wohnungswirtschaft, Bau- und Immobilienbranche, Planer und Gesellschaftswissenschaftler, sowie Studierende und Promovierende dieser Fachrichtungen.

Weitere Informationen über den Kongreß: www.wohnwandel.de

Beachten Sie bitte auch die Veranstaltungen auf der nächsten Seite ➔

Vierte Hamburger Wohnprojekte-Tage am 23. – 24. März 2001

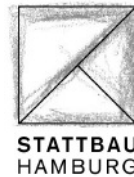
Die Hamburger Förderung von Wohnprojekten im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus stellt bundesweit eine Besonderheit dar. Hamburg gilt als die Stadt, in der nachbarschaftsorientiertes Wohnen in besonderer Weise gefördert und umgesetzt wird. Alte Menschen, die mit anderen alten aber auch mit jungen zusammenleben wollen oder junge Familien, die Gleichgesinnte in unmittelbarer Nachbarschaft suchen, sind häufig Initiatorinnen und Trägerinnen von neuen Wohnformen. Sie als NutzerInnen planen ihre Mehrfamilienhäuser gemeinsam, um nachbarschaftlich miteinander zu wohnen. Dabei werden sie von der Stadt Hamburg unterstützt.

Um alle Engagierten zu informieren und neue Interessierte miteinander zu vernetzen, finden vom 23. bis 24. März 2001 die 4. Hamburger Wohnprojekte-Tage statt. Veranstaltet werden sie von STATTBÄU HAMBURG in Kooperation mit der Hamburger Volkshochschule und der Hochschule für Wirtschaft und Politik.

Auf den 4. Wohnprojekte-Tagen gibt es Diskussionen, Informationen, Anregungen und Kontakte satt. Es können Wohnprojekte besichtigt und in insgesamt 10 Workshops interessante Themen behandelt werden: z.B. Wie finanziere ich ein Wohnprojekt und wieviel gib'ts von der Stadt? Welche Erfahrungen haben Wohnprojekte mit energiesparendem Bauen? Was muß ich tun, um ein Wohnprojekt zu starten? Zusammenwohnen auch im Eigentum? Auf einem bunten Markt der Möglichkeiten haben Wohngruppen die Chance, sich vorzustellen und Mitglieder zu werben.

Das detaillierte Programm gibt es in Hamburg ab Anfang März 2001 in allen Geschäftsstellen der Hamburger Volkshochschule, in den Hamburger Bücherhallen, in Stadtteilkulturzentren, bei Mieter helfen Mietern, den Grauen Panther Hamburg und bei STATTBÄU. Im Internet wird alles Interessante zu den Wohnprojekte-Tagen unter www.STATTBAU.de veröffentlicht.

Ort: Uni Hamburg, genauer Ort wird noch bekanntgegeben
Zeit: 23. März bis 24. März 2001, ab 10 Uhr Rundgänge und Besichtigungen



Infos und Anmeldung unter STATTBÄU HAMBURG, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg,
Tel.: 0 40-43 29 42-0 · FAX: 0 40-43 29 42-10, E-Mail: stattbau-hh@t-online.de

Vorankündigung

Wohnkultur – Gartenkultur

Im Rahmen der Initiative Architektur – Baukultur des Bundesministers für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen findet anlässlich der Bundesgartenschau Potsdam 2001 am 11./12. Mai ein Symposium statt, das Stand und Perspektiven der Wohn- und Gartenkultur beleuchtet.

Veranstalter sind Planerverbände, Verbände der Wohnungswirtschaft, kommunale Organisationen und Dienstleister aus den Bereichen soziales Management und Kommunikation (um einige zu nennen: Eine Arbeitsgruppe aus: GdW-BDA-DST, ferner BDLA, DMB, DGGL, LFW, GALK, BBU, SRL, wohnbund).

Konzeption/Koordination: Prof. Rainer Schmidt, Hochschule Anhalt (FH) · Strenzfelder Allee 28 · 06406 Bernburg
Tel/Fax 0 34 71 - 355-355 · E-Mail: rschmidt@loel.hs-anhalt.de

Mehr dazu in den nächsten wohnbund-informationen

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

Jahresbeitrag

- Regelbeitrag DM 180
- Studenten und Arbeitslose DM 60
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

Themenschwerpunkte der wohnbund-informationen in 2001:

- 1/2001 Regionales Heft Hannover/Kronsberg.
Dezentrale Wohnprojekte Hannover (Externe Expo-Projekte).
- 2/2001 Blühende Landschaften; das Ost-Heft
- 3/2001 Siedlungsentwicklung, Soziale Stadt, Wohnungspolitik
- 4/2001 Ästhetik