

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

1 / 2001

<b>Editorial</b>	2
<b>Impressum</b>	2
<b>Schwerpunktthema</b>	
<b><i>Dezentrale Wohnprojekte Hannover</i></b>	
Nachhaltige Stadterweiterung – das stadtplanerische Konzept für den Stadtteil Kronsberg	2
Bewohner ändern ihr Nutzerverhalten durch Qualifizierung – Beispiel Hannover Kronsberg	4
Zusammen und besser wohnen – das Modell-Projekt „Habitat“ am Kronsberg in Hannover	7
Bewohnerbeteiligung am Kronsberg	9
Gemeinsam statt einsam	10
TRIO wohnen – qualifizieren – arbeiten	12
Wohnprojekt WABE – Hannover-Nordstadt	13
<b>Wohn(ungs)politik</b>	
Interview mit Dr.-Ing. Dietmar Kansy, wohnungspolitischer Sprecher der CDU/CSU Bundestagfraktion	16
Wohn-Kampf	18
Stellungnahme des wohnbunds zum neuen Wohnungsbaugesetz	20
<b>Veröffentlichungen</b>	21
<b>Veranstaltungen</b>	23

***Thema:  
Dezentrale Wohnprojekte  
Hannover/Kronsberg***

Im Zusammenhang mit der Weltausstellung EXPO 2000 Hannover sind in Niedersachsen eine Reihe von Modellprojekten im Bereich des Wohnungs- und Städtebaus entstanden. Teilweise sind sie offizielle dezentrale Exponate der Weltausstellung, die durch eine Jury der EXPO-Gesellschaft ausgewählt wurden.

Einen besonderen Schwerpunkt bildet der neue Stadtteil Hannover-Kronsberg, der als nachhaltige Stadterweiterung eine Vielzahl von ökologisch und sozial innovativen Einzelvorhaben aufweist. Im Jahr 2000 wurden die Wohnungen des Stadtteils ungefähr zu zwei Dritteln normal auf Dauer bewohnt und zu einem Drittel temporär von Beschäftigten der Weltausstellung genutzt. Im Hinblick auf eine sozialverträgliche Abwicklung der Weltausstellung und den Exponat-Charakter des Stadtteils in unmittelbarer Nähe zum Weltausstellungsgelände ist der Kronsberg-Wohnungsbau verstärkt mit Wohnungsbaufördermitteln des Landes Niedersachsen und der Stadt Hannover unterstützt worden.

In den folgenden Beiträgen werden das Stadtplanungskonzept für die nachhaltige Stadterweiterung Kronsberg, die ökologische Qualifizierung der Bewohner als Instrument der ökologischen Qualitätssicherung und drei beispielhafte Wohnbauprojekte dargestellt: Nachbarschaftliches Wohnen von Migranten und Deutschen (Habitat), Mietermitwirkung bei der Wohnumfeldgestaltung und Belegung (Kronsberg-Karree) und Selbstbestimmtes Wohnen von Älteren in einer Hausgemeinschaft (Gemeinsam statt einsam).

An anderer Stelle, auch in Hannover sind die beiden weiteren Beispiele entstanden. Das Projekt TRIO ist der Versuch der Reintegration von Wohnungslosen in normale gesellschaftliche Verhältnisse: wohnen, qualifizieren und arbeiten. Das Projekt WABE – Neubau im Gründerzeit-Stadtteil Nordstadt – ist eine Gruppenbauvorhaben, das sich durch die Integration von Eigentum und geförderten Mietwohnungen auszeichnet.

Hannover, im Frühjahr 2001  
Christian Kuthe

# Schwerpunktthema:

## Dezentrale Wohnprojekte Hannover Kronsberg

Roland Kastner · Stadtplanungsamt Hannover

### Nachhaltige Stadterweiterung – das stadtplanerische Konzept für den Stadtteil Kronsberg

Die Stadt Hannover hat in Nachbarschaft zum ehemaligen EXPO-Gelände den neuen Stadtteil Kronsberg entwickelt. Hier sollen langfristig 6.000 Wohnungen für 15.000 Bewohner entstehen. Bis zum Jahr 2000 wurden bereits knapp 3.000 Wohnungen fertiggestellt.

■ Vorrangiges Planungsziel war ein Höchstmaß an Lebensqualität unter Schonung natürlicher Ressourcen. Im Vordergrund stand der Gebrauchswert des Stadtteils für seine Bewohner. Nicht Einzelbeispiele sollten präsentiert werden, sondern die flächendeckende Anwendung der neu entwickelten Standards, verbunden mit einer breiten Akzeptanz in der Öffentlichkeit.

Mit Hilfe des Landes Niedersachsen konnte ein umfassendes Förderprogramm aufgelegt werden, das die zügige Entwicklung des Stadtteils

ermöglichte. Seine Beliebtheit bei den Bewohnern hat sich bereits in der großen Nachfrage und raschen Belegung der durchweg preisgünstigen Wohnungen gezeigt. Die angestrebte gemischte Bewohnerstruktur im Stadtteil konnte durch entsprechende Verteilung der Fördermittel erreicht werden. Die Sozialstruktur ist stabil und entspricht weitgehend dem hannoverschen Durchschnitt.

Der besondere Reiz des Kronsbergs besteht in der Lage am Landschaftsraum, der nach ökologischen Gesichtspunkten gestaltet wurde. Die

#### 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, Christian Kuthe, 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.

Bebauung erstreckt sich am Westhang, parallel zur Stadtbahn in nord-südlicher Richtung. Mit Kronsberg-Nord und Kronsberg-Mitte entstanden zwei Baugebiete mit jeweils einem zentralen Quartierpark. Gemeinschaftlich genutzte Innenhöfe unterstützen die Bildung von Nachbarschaften.

Flächensparendes Bauen konnte durch hohe Dichte mit einer durchschnittlichen Geschossflächenzahl von 1,0 umgesetzt werden. Durch Festset-

vor allem durch die alleeartigen Wohnstraßen zu einer Einheit zusammenfügen. Mehr als 40 Architektur- und Freiraumbüros haben in Koordination durch die Stadtverwaltung sehr unterschiedliche Lösungen umgesetzt.

Der Stadtteil Kronsberg bietet ein großzügiges Freiflächenangebot mit einer intensiven Grüngestaltung. Den Erdgeschosswohnungen sind generell Mietergärten zugeordnet. In den Innenhöfen sind vielfältige private und

Die Entwicklung des neuen Stadtteils Kronsberg ist auf ein umweltgerechtes Verkehrskonzept mit kurzen Wegen ausgerichtet. Die Autostellplätze werden vorzugsweise in kleineren Anlagen untergebracht, häufig unter Ausnutzung der Topografie. Eine spezielle Satzung regelt, dass nur 0,8 private Stellplätze je Geschosswohnung zugelassen werden.

Die angestrebte enge Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten konnte bisher



Solarcity – Gesellschaft für Bauen und Wohnen mbH (GBH), Architekt: Agyrakis (GBH) ?????

zung von Geschosshöhen, Bauhöhen und Baulinien entlang der Straßen ließ sich ein geschlossenes Stadtbild mit städtischem Charakter erzeugen. Die Baublöcke entlang der Stadtbahn haben mit einer Geschossflächenzahl von 1,2 und vier bis fünf Geschossen die höchste Dichte. In der obersten Bauzone wurden verdichtete Einfamilienhäuser gebaut. Sie machen etwa 10% des gesamten Wohnungsbestandes aus, 90% sind Geschosswohnungen.

Die vorgegebene rasterförmige Grundstruktur zeigt im Ergebnis vielfältige Bau- und Architekturformen, die sich

gemeinschaftliche Freiflächen mit einem weitverzweigten Netz interner Wege angelegt. Sie haben meist privaten Charakter und bieten damit zugleich gefahrlose Spiel- und Streifräume für Kinder.

Die komplette Infrastruktur mit Grundschule, Kindertagesstätten und 17 Verfügungsflächen für Stadtteilgruppen entstand zeitgleich mit der Wohnbebauung. Im Zentrum gruppieren sich um einen öffentlichen Platz das kulturelle und Soziale Stadtteilzentrum, das evangelische Kirchenzentrum, das Gesundheitszentrum sowie ein Ladenzentrum mit Restaurants.

durch mehr als 2000 neue Büroarbeitsplätze erreicht werden. Die neue Stadtbahnlinie schließt die Wohn- und Gewerbegebiete des neuen Stadtteils Kronsbergs mit 20 Minuten Fahrzeit gut an die Innenstadt an.

## **Bewohner ändern ihr Nutzerverhalten durch Qualifizierung – Beispiel Hannover Kronsberg**

*In den letzten Jahren weht ein spürbar frischer Wind in der Stadtplanung. Immer mehr Städte und Gemeinden achten bei Neubau oder Sanierung nicht nur auf soziale Aspekte, sondern auch auf die Umweltverträglichkeit der Aktivitäten.*

■ Doch mindestens genauso wichtig wie der Einsatz moderner Technik sind informierte, komplementär handelnde Nutzer: Ihr Verhalten stellt eine wesentliche Einflussgröße auf den Erfolg von Umweltschutzmaßnahmen – wie Energie sparen – dar. Die Stadt Hannover setzt in ihrem Vorzeige-

in einer bis dahin nicht da gewesenen Dimension zu wachsen. Dieser Trend hielt über Jahrzehnte an: Der Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche hat sich im früheren Bundesgebiet auch zwischen 1950 und 1993 noch annähernd verdoppelt. Immer neue Siedlungsflächen verlangten den Bau weiterer Verkehrsinfrastruktur und zogen

nur aus Siedlungs- und Verkehrsfläche. Eine der treibenden Kräfte für die anhaltende Ausweitung dieser Siedlungsflächen ist, dass die Ansprüche an Wohn- und Baulandfläche immer weiter steigen. Lag die durchschnittliche Wohnfläche pro Person 1950 in den alten Bundesländern noch bei 15 Quadratmetern, so hat sie sich heute



**Luftbild – Wohnen, wo andere ihre Freizeit verbringen: Der Stadtteil Kronsberg grenzt an ein attraktives Naherholungsgebiet. Mit der Stadtbahn ist man trotzdem in 20 Minuten in der City**  
Foto: KUKA/Karl Johantges

Stadtteil Kronsberg deswegen auch auf Information und Beratung ihrer Bewohner.

### **Die Entwicklung des Wohnens**

Mitte des 19. Jahrhunderts, mit der Industrialisierung, begannen die Städte

Bodenversiegelung und Pendlerverkehr nach sich, denn bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts hatte die Trennung von Wohn- und Arbeitsort zu einer funktionalen Entmischung der Quartiere geführt. Heute besteht allein im alten Bundesgebiet ein Gebiet größer als das Land Nordrhein-Westfalen

mit 37 Quadratmetern mehr als verdoppelt. Neubausiedlungen mit freistehenden Einfamilienhäusern schießen allorts aus dem Boden. Rund 200 Quadratmeter Nettowohnbauland beansprucht diese Siedlungsform für jeden Bewohner. Bauen und Wohnen ist auch immer mit dem Verbrauch von

Ressourcen und Energie verbunden. Mit fast einem Drittel des gesamten Primärenergieverbrauchs ist in Deutschland der Energieeinsatz für das Wohnen sehr hoch. Fast 70 Prozent davon gehen auf die Nutzung von Energieträgern in den privaten Haushalten zurück, überwiegend für die Raumheizung. Trotz verbesserter Heiz- und Dämmtechnik ist der Gesamtenergieverbrauch in den letzten 20 Jahren nicht zurückgegangen. Ausschlaggebender Grund dafür ist die Tendenz zu immer größerer Wohnfläche und zum frei stehenden Einfamilienhaus im Grünen.

Es ist also an der Zeit, neue Wege im Städtebau einzuschlagen, die das Ziel der Nachhaltigkeit konsequenter verfolgen. Das bedeutet, sparsamer mit Boden, Wasser und Energie umzugehen, emissionsärmer zu bauen und die funktional durchmischte Stadt der kurzen Wege wieder zu forcieren. Darüber hinaus ist es wichtig, bei allen Planungen soziale Aspekte, Lebensstile und Bevölkerungsmischung zu beachten sowie funktionierende Beteiligungsverfahren für die Bewohner zu entwickeln. Bei zahlreichen Städtebauvorhaben in ganz Europa wurden und werden diese Forderungen inzwischen zunehmend ernst genommen. Auch in Hannovers neuem „EXPO-Stadtteil“ Kronsberg hat man alle wichtigen Aspekte in Planung und Realisierung einbezogen.

### **Stadtplanung auf neuen Wegen: Beispiel Hannover Kronsberg**

Im südöstlichen Stadtgebiet Hannovers, in unmittelbarer Nähe des Messegeländes, sind bis zum Jahr 2000 in einem der größten Siedlungsbauvorhaben Deutschlands 3.000 Wohnungen für 7.000 Menschen errichtet worden. Der neue Stadtteil Kronsberg wurde unter dem Leitgedanken geplant, in städtebaulicher, ökologischer und sozialplanerischer Hinsicht beispielhaft zu sein. Entstanden ist ein Wohngebiet mit hoher Dichte, ganz im Sinne des flächen- und ressourcensparenden Bauens. Die entstandenen Gebäude haben 2 – 4 Geschosse und folgen dem 4-prozentigem Gefälle des Kronsberghangs. Bei der Gestaltung des Wohngebiets wurden alle verfügbaren Kenntnisse zur ökologischen Optimie-

rung für das Bauen und Wohnen flächendeckend einbezogen. Nicht zuletzt durch das dezentrale EXPO-Projekt „Ökologische Optimierung Kronsberg“ konnten besondere Konzepte für den Umgang mit Energie, Wasser, Abfall und Boden realisiert werden. Herausragend sind die flächendeckende Niedrigenergiehausbauweise, die Ver-



**Energiesparlampen – Energie sparen leicht gemacht: Der Energieberater kommt mit dem Energiesparlampen-Sortiment bei Bedarf auch ins Haus**

Foto: KUKA

wertung des Bodenaushubs vor Ort und der Umgang mit dem Regenwasser. Die Wohnungsbauförderungsprogramme für den Stadtteil, an deren Finanzierung Land, Bund und Stadt beteiligt waren, haben zum Ziel, ausgewogene Bewohnerstrukturen dauerhaft zu sichern. Für den Mietwohnungsbau und die Eigentumbildung gab es ein breit gefächertes Förderangebot. Bei allen Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus – diese machen den größten Teil der Bebauung aus – galt beim Erstbezug eine erhöhte Einkommensgrenze, um eine stabile soziale Mischung unter den Mietern zu erreichen.

### **Qualifizierung für die Bewohnerinnen und Bewohner**

Die Mieter und Reihenhausbesitzer finden am Kronsberg heute, rund dreieinhalb Jahre nach dem ersten Spatenstich, einen modernen Stadtteil im Grünen mit überdurchschnittlich gut ausgestatteten Wohnungen vor. Doch der Kronsberg hält auch Ungeohntes bereit. Dazu gehört vor allem das Wohnen im Niedrigenergiehaus. Damit dies sein Energiesparpotential

voll ausschöpfen kann, muss es richtig bedient werden. Leben im Niedrigenergiehaus verlangt von seinen Nutzern vor allem ein verändertes Heiz- und Lüftungsverhalten.

Um den Bewohnerinnen und Bewohnern die Umstellung so einfach wie möglich zu machen, befindet sich seit

Ende 1997 eine ständige Ansprechpartnerin vor Ort. Die Kronsberg-Umwelt-Kommunikations-Agentur GmbH (KUKA) gibt Hilfestellung zu Themen wie Heizen und Lüften oder Strom und Wasser sparen. Ihre Gesellschafter sind die Landeshauptstadt Hannover und der Förderverein KUKA e.V. Die Agentur, initiiert und gefördert von der Stadt Hannover, wird außerdem maßgeblich von der Deutschen Bundesstiftung Umwelt finanziell unterstützt und ist

zeitlich bis Ende 2001 begrenzt. Sie kümmert sich nicht nur um die Information vor Ort, sondern auch um die Präsentation des Stadtteils weit über Hannovers Stadtgrenzen hinaus. „Die Bewohnerinnen und Bewohner sind derzeit allerdings unsere wichtigste Zielgruppe. Sie sollen nicht nur informiert, sondern auch zu einem umweltbewussten Lebensstil motiviert werden“, fasst Werner Jesse, Geschäftsführer der KUKA, die Philosophie der Agentur, bei der acht Mitarbeiter beschäftigt sind, zusammen.

Im Rahmen eines speziell für den Kronsberg entwickelten Qualifizierungsmodells, das sich auch an Planer und Handwerker richtet, bietet die KUKA den Bewohnerinnen und Bewohnern zahlreiche Informationsmöglichkeiten an. So finden für die neu zugezogenen Menschen Informationsveranstaltungen statt, auf denen das ökologische Konzept des Wohngebiets vorgestellt wird. In kostenlosen „Energie-Coaching-Seminaren“ lernen die Bewohner in kleinen Gruppen eines Hauses, wie die Lüftungsanlage in ihrem Gebäude funktioniert und wie sie sie richtig bedienen. Auf Wunsch

bekommen sie vom Energieberater der KUKA eine kostenlose Einzelberatung. Dabei bekommen sie auch die Energiesparlampen, die jedem Haushalt im Rahmen eines Energie-Einspar-Programms der Stadt Hannover kostenlos zur Verfügung stehen. In Kooperation mit der Verbraucher-Zentrale Niedersachsen gibt es weitere Beratungsangebote, und bei Problemen, die nicht direkt in die Zuständigkeit der Agentur fallen, vermittelt sie unbürokratisch Ansprechpartner im Stadtteil oder bei der Verwaltung. Bei Konflikten versteht sich die KUKA als neutrale Moderatorin, die für alle Beteiligte tragbare Lösungen zu erreichen versucht. Dies war beispielsweise der Fall, als es nach der ersten Heizperiode Unstimmigkeiten bei einigen Heizkostenabrechnungen gab.

Neben der persönlichen Information der Bewohner erhält jeder Haushalt zum Einzug einen „Kronsberg-Ordner“. Darin finden sich Hinweise zum Wohnen im Niedrigenergiehaus und zu allen weiteren umweltrelevanten Themen. Hierzu hat die KUKA auch verschiedene Broschüren erstellt, und das regelmäßig erscheinende Umweltmagazin „Kronsberg life“ informiert über die neuesten Entwicklungen – neuerdings sogar mehrsprachig, um alle Bevölkerungsgruppen zu erreichen. Damit sich die Menschen mit ihrem Umfeld identifizieren und ein Heimatgefühl entsteht, organisiert die KUKA Aktionen und Stadtteilstefen. Dabei hat die Kooperation mit den sozialen und kulturellen Institutionen vor Ort einen hohen Stellenwert. Ziel ist es, die Menschen auch über Umwege für den Umweltschutz zu gewinnen. Die KUKA unterstützt außerdem Bewohner-Arbeitsgruppen wie die „AG Umwelt“ und hat einen Tauschring gegründet.

Die neue Qualifizierungsstrategie scheint aufzugehen: Wissenschaftliche Befragungen des Instituts für Umweltkommunikation der Universität Lüneburg bescheinigen den Kronsbergern ein höheres Umweltbewusstsein als dem Bundesdurchschnitt. 93 Prozent der Kronsberger waren über die Arbeit der KUKA und damit über die Umweltprojekte in ihrem Stadtteil bei einer Befragung im letzten Jahr informiert. Das macht sich auch im Umweltverhalten bemerkbar: 77 Prozent

gaben an, dass sie nach der Beratung durch die KUKA ihre Wohnung energiesparender lüften. Im Vergleich zu aktuellen Untersuchungen des Umweltbundesamtes zeigte die Kronsbergbefragung auch ein erhöhtes Problembewusstsein hinsichtlich der Umweltgefährdung. So achten zehn Prozent mehr Kronsberger beim Kauf

lich möglich sind, werden alle wichtigen Projekte erklärt. Durch offensive Presse- und Öffentlichkeitsarbeit erfahren Interessierte und Fachleute bundesweit vom Vorzeige-Stadtteil, außerdem ist die KUKA auf Messen und anderen Veranstaltungen präsent. Dem Austausch über aktuelle Entwicklungen in der Stadtplanung die-



**Umweltbildung mittendrin: Die schlaue Umweltschnecke Konni Kronsberg erklärt, warum die Häuser am Kronsberg so eine dicke Dämmung bekommen**  
Foto: KUKA/Karl Johaentges

eines neuen Gerätes auf den Energieverbrauch als die Durchschnittsbevölkerung. Michael Danner vom Institut für Umweltkommunikation: „Die Ergebnisse machen deutlich, dass die stärkere Sensibilisierung und Motivation für umweltgerechtes Verhalten auch auf die Umweltkommunikation der KUKA zurückzuführen sind.“ Die beginnt am Kronsberg übrigens schon im Kindergarten: Zusammen mit den Kindertagesstätten, Schulen und sozialen Einrichtungen hat die KUKA ein neuartiges Umweltbildungskonzept extra für den Stadtteil entwickelt. „Mit Konni Kronsberg, der schlaunen Umweltschnecke, gibt es ein Maskottchen, das die Kinder vom Kindergarten an begleitet und immer wieder spielerisch Umweltthemen in den Mittelpunkt rückt“ beschreibt Projektleiterin Marion Stock die Grundidee des Bildungskonzepts.

Für Besucher des Vorzeige-Stadtteils bietet die Umweltagentur Führungen durch den Stadtteil an. Auf diesen Rundgängen, die auch fremdsprach-

nen auch eigene Fachveranstaltungen. Nach dem mit über 300 Teilnehmern im letzten Jahr sehr gut besuchten Kongress „Stadtplanung auf neuen Wegen“ organisiert die KUKA zurzeit im Kooperation mit der Landeshauptstadt Hannover einen Nachfolgekongress, der am 22. und 23. November stattfinden wird. Im Vordergrund steht dann die Fragestellung, welche Erkenntnisse in Modellstadteilen wie dem Kronsberg gewonnen wurden und wie diese zukünftig bei Neubau und Sanierung zum Standard werden können.

## Zusammen und besser wohnen – das Modell-Projekt „Habitat“ am Kronsberg in Hannover

### Multikultureller Wohnungsbau

Integration gelingt durch Nähe – nicht zuletzt durch räumliche. In unseren Städten stammt ungefähr jeder 7. aus anderen Ländern. Das Habitatquartier mit seinen 93 geförderten Mietwohnungen ist von ca. einem Drittel Migranten und zwei Dritteln deutschen Familien nach der Fertigstellung Ende 1999 bezogen worden. 10 Wohnungen sind speziell nach moslemischen Glau-

bern bei Besuchen oder Feiern wird die Küche größer und das Wohnzimmer kleiner angelegt. Der internationale Anspruch ist auch aus dem Außenraum ablesbar. So ist die im B-Plan angelegte Blockstruktur zur Vermeidung einer abgrenzenden Ghettobildung offen und transparent angelegt. Ein Platanen bestandener Bouleplatz, eine raumprägende Flanier- Diagonale und eine grüne Mitte mit offener Wasserführung dienen nicht

Dusche. Religionsgruppen können freitags oder sonntags abwechselnd gemeinsame Gebete und Treffen organisieren. In einem Service-Büro werden selten benötigte Geräte und Möbel (Rasenmäher, Gästebetten oder Besuchsgeschirr) gegen eine geringe Gebühr ausgeliehen. Ein quartiersbezogenes Carsharing-Angebot macht ab Sommer 2001 die Mieter mobil. Ein ebenerdiger Waschsalon mit Fernseher erspart eigene Geräte und macht die

**Gemeinsame Feste fördern nachbarschaftliches Wohnen**  
Foto Blüher



bensregeln hergerichtet worden. Dabei sind z. B. WC's nicht Richtung Mekka ausgerichtet, da eine rückwärtige Entblößung dorthin nicht schicklich ist. Auch ist deren Einsehbarkeit bei den Gebetswaschungen baulich vermeiden. Der Schlaftrakt kann durch ein flexibles Wand-Tür-Element vom Wohnbereich optisch abgetrennt werden. Vor Einblicken von außen schützen Schiebejalousien. Wegen der üblichen Trennung von Frauen und Män-

als Abstandsflächen, sondern der Erholung und den Kindern.

### Raum für Nachbarschaft

Zentrale Bedeutung hat ein Gemeinschaftshaus. Hier bietet ein Döner-Kiosk mit Teestube und Obstladen eine wohlnahe Versorgung. Zwei Gruppenräume mit Teeküche ermöglichen Kinderspielen, Familienfeiern und Mieter-treffen. Es gibt einen Fitnessraum mit Sportgeräten sowie eine Sauna mit

Wäschepflege zum Nachbarschafts-treffen.

### Flexibel und ökologisch wohnen

Die Wohnungen mit 1 bis 7 Zimmern sind oft als Allraum-Grundrisse mit gleich großen Zimmern und zentralen Wohnküchen angelegt. Einzelne Trennwände können flexibel gesetzt werden. Alle Erdgeschoss-Wohnungen haben kleine Mietergärten, auf dem Dach sind begrünte Terrassen mit Per-



golen zu finden. Für große Familien sind Maisonette-Wohnungen mit Reihenhausqualität geschaffen. Eine lebensnahe Besonderheit ist das Angebot der bevorzugten Vermietung von Kleinwohnungen an die Oma, den Opa oder die flügge werdenden Kinder, die nahe aber doch selbständig bei ihrer Stammfamilie leben möchten. Ökologie findet dadurch besondere Beachtung, dass höchster Niedrigenergiestandard, Regenwasserversickerung, gesunde Baumaterialien und begrünte Dächer geboten werden.

**Sozialwohnungen: Luxus preiswert und für fast alle**

Die Nettokaltmiete kann durch die Wohnbauförderung um 10,- DM je qm gehalten werden. Durch eine Ausweitung der Einkommens- und Flächenbegrenzungen wird der Segregation entgegengewirkt, indem trotz öffentlicher Förderung auch Bezieher höherer Einkommen wohnberechtigt sind. Das Interesse ist groß: Gute Architektur, Flexibilität der Grundrisse, nachbarschaftsfördernder Service und ökologisches Bauen werden von Migranten ähnlich geschätzt wie von aufgeschlossenen deutschen Familien. Gemeinsam wohnt es sich besser!

**Ausblick:**

Das Habitat-Projekt ist ein eigenständiges Integrationsexperiment, das aus der großzügigen Förderung des Landes Niedersachsen, einer hilfreichen Stadtverwaltung, der zusätzlichen Forschungsförderung der Expo und vor allem der kooperativen Bewohner entstanden ist. Es ist ein Lernvorgang für

uns alle. Die Elemente sind von einem gewinnorientierten, privaten Wohnungsunternehmen ausprobiert und zur Diskussion gestellt worden; sie sind übertragbar und verwendungsgerecht auch bei anderen Projekten. Manche Kollegenfirmen und Bauherengruppen profilieren sich – wie wir – mit derartigen Innovationen. Es ist denkbar, dass die abgeschaffte Gemeinnützigkeit durch eine neue Gemeinnützigkeit ersetzt werden kann. Die Selbstheilungskräfte einer im Umbruch befindlichen Branche werden die sozialen neben den ökologischen Inhalten zu einem Wettbewerbsfaktor machen.

Die Wohnungsnot hat fünf Jahrzehnte lang den quantitativen Aspekten der Wohnversorgung den Vorrang aufgezwungen. Diese Seite ist weitgehend gelöst. Im begonnenen Jahrhundert sollten die vernachlässigten Qualitätsdifferenzierungen des Wohnens im Vordergrund stehen. Der Neubau bringt dabei schon seit längerem eine überschätzte, dürftige 1%-Verbesserung des Wohnungs-Gesamtmarktes, 99% sind der vernachlässigte Bestandsmarkt. Gerade dieser Wohnraum braucht soziale Innovationen. Wir müssen uns in diesem Sinne mehr als „Raumpfleger“ des Bestehenden und als „Recycler“ obsolet gewordener Wohnraumstrukturen verstehen.

Migranten sind überall auf der Welt zur Rest- und Nachnutzung verfallender Bausubstanz genötigt. Sie haben dabei Selbsthilfe und Kreativität bewiesen; es sind kooperative Sanierungsprojekte zusammen mit beweglichen deutschen Wohnungssuchenden und Selbstverwirklichern denkbar. Möge das Neubauvorhaben Habitat dazu ein wenig zur Ermunterung auch im Wohnungsbestand beitragen.

**Beteiligte:**

Das Habitat-Projekt ist ein registriertes Expo 2000-Projekt im Rahmen von „Stadt als sozialer Lebensraum“ der LHH Hannover. Es wurde mit dem Spielraumpreis und dem Niedersächsischen Architekturpreis 2000 ausgezeichnet. Initiator ist das Gundlach Wohnungsunternehmen und Geschäftsführer Peter Hansen. Die Architektur stammt vom Planungsbüro Schmitz Aachen, die Landschaftsarchitektur vom Büro Spalink-Sievers.

Unter Fax-Nr. 0511-31 09-252 kann eine Infobroschüre (fünf Sprachen) angefordert werden.

*Fotos auf dieser Seite: Spalink-Sievers*



## Bewohnerbeteiligung am Kronsberg

■ In dem Ende der 90er Jahre neu errichteten Stadtteil Kronsberg hat die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) fünf Neubauprojekte im öffentlich geförderten Sozialen Wohnungsbau mit insgesamt 328 Wohneinheiten realisiert. In dem neuen Stadtteil sollte von vornherein eine gute Basis für soziale Stabilität geschaffen werden.

Die Förderung von Nachbarschaften und eine erhöhte Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Wohnung und dem Wohnumfeld sollte in den Neubauprojekten der GBH angestrebt werden. Durch aktive Beteiligungs- und Mitsprachemöglichkeiten der zukünftigen Bewohner sollte in dem etwa 150 Wohneinheiten umfassenden Projekt am „KronsbergKarree“ sowohl eine Steigerung des Gebrauchswertes der Wohnungen und des Wohnumfeldes für die Mieterinnen und Mieter als auch eine höhere Akzeptanz von ökologischen Maßnahmen erreicht werden.

Die Idee der Bewohnerbeteiligung wurde in das Projekt eingebracht, als die Entwürfe für Gebäude und Freiflächen bereits relativ weit fortgeschritten waren. Die GBH beauftragte das Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie, die Beteiligungsmöglichkeiten für zukünftige Bewohner auszuloten und ein Beteiligungskonzept zu erstellen.

Auf der Basis des vorgeschlagenen Konzeptes wurden den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern Beteiligungsmöglichkeiten bei den folgenden Themen angeboten:

- Zusammenstellen der Hausgemeinschaften,
- Grundrissgestaltung,
- Auswahl der Ausstattung (Tapeten, Fliesen etc.)
- Gestaltung der Freiräume sowie
- Entwicklung eines Einrichtungs- und Nutzungskonzeptes für den zentralen Gemeinschaftsraum

### Die Umsetzung

Bereits etwa ein Jahr vor Bezugsfertigkeit der Wohnungen, im März 1998, wurden Interessentinnen und Interessenten über Zeitungsanzeigen zu einer ersten Informationsveranstaltung eingeladen. Den ca. 150 Teilnehmenden wurde das Wohnungsangebot, das Belegungsverfahren und weitere Beteiligungsmöglichkeiten erläutert.

Der erste Beteiligungsschritt war das Zusammenstellen der Hausgemeinschaften. Um schon frühzeitig die Bildung stabiler Nachbarschaften zu fördern, wurde den BewohnerInnen die Möglichkeit gegeben werden, sich bereits vor Einzug untereinander kennenzulernen und ihre zukünftige Wohnung nach Lage und Nachbarschaft auszuwählen. Als Anhaltspunkt für die nachbarschaftliche Belegung diente die Zuordnung bestimmter Häuser zu Wohnthemen. Das Spektrum der angebotenen Wohnthemen reichte von „Wohnen mit Kindern“ über „Jung und Alt unter einem Dach“ bis zu „Integriertes Wohnen“.

Auf Fragebögen äußerten die Bewerberinnen und Bewerber ihre Wohnthemenwünsche sowie ihr Interesse an den anderen Beteiligungsangeboten. Sie wurden anschließend – den Interessen entsprechend – zu Treffen in kleineren Gruppen eingeladen, auf denen sie sich gegenseitig kennenlernten und zu Hausgemeinschaften zusammenfanden.

Nach Abschluß von Vorverträgen wählten die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner aus den angebotenen Grundriss- und Ausstattungsvarianten die ihren Bedürfnissen und Gestaltungsvorstellungen entsprechende Lösung aus.

Zu den Themen Freiraumgestaltung und Gemeinschaftsräume wurden kurz vor und nach Bezug der Wohnungen Arbeitsgruppen gebildet. Etwa 30 Haushalte nahmen diese Chance zur Mitgestaltung ihres Wohnumfeldes

wahr. Durch die aktive Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner wurden die Gemeinschaftsräume auf einer von ihnen initiierten Eröffnungsfeier der gesamten Wohnanlage präsentiert und es wurde damit eine erste Form der Selbstverwaltung erreicht.

### Erfahrungen aus der Realisierung

- Das frühzeitige Kennenlernen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner hat das nachbarschaftliche Miteinander positiv geprägt. Die GBH hat den Ansatz des nachbarschaftlichen Belegungsverfahrens inzwischen auch auf weitere Neubauprojekte übertragen.
- Die Umsetzung des umfangreichen Beteiligungskonzeptes ließ sich ohne Zeitverzögerungen in den Planungs- und Realisierungsprozess der Neubauvorhaben integrieren. Es wurden damit allerdings neue Anforderungen an Entscheidungs- und Koordinationsprozesse im Rahmen der Projektentwicklung gestellt.

### Aspekte der Wirtschaftlichkeit

- Das Angebot von Wahlmöglichkeiten in Bezug auf Ausstattung und Grundrissalternativen hat sich mit ca. 30 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche in den Baukosten niedergeschlagen. Diese Kosten sind zu reduzieren, wenn die Anforderungen aus den zur Diskussion stehenden Grundriß- und Ausstattungsvarianten bereits frühzeitig im Rahmen der Ausführungsplanung und Ausschreibung berücksichtigt werden können.

#### Projektträger:

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH

#### Konzeption und Durchführung:

Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V.,  
Stephanusstraße 23,  
30449 Hannover  
Tel: 0511-44 05 11,  
E-Mail: iwsev@t-online.de

## Gemeinsam statt einsam

Am 1. April 2001 wird die Gruppe „gemeinsam statt einsam“ das Haus der NILEG auf dem Kronsberg in Hannover bezogen haben! Das ist kein Aprilscherz, das ist die Realität!

■ Wir können es selbst kaum glauben! Fünf Jahre lang haben wir die Vision vor Augen gehabt, daß es auch in Hannover möglich sein müßte, als Hausgemeinschaft mit 10 bis 20 Personen in einem Haus mit Gemeinschaftsbereich und Aufzug zu wohnen. Mit vielleicht 15 Wohnungsunternehmen und Investoren haben wir ganz konkret verhandelt: Fast immer ohne Erfolg! Aus unserer Sicht sind es folgende Gründe, die immer wieder zum Scheitern der Verhandlungen geführt haben:

- Es gibt in Hannover keine Erfahrungen mit einem derartigen Projekt
- Die Wohnungsunternehmen fürchten den Zerfall der Gruppe und damit das Ende des Projektes
- Die Unternehmen haben noch wenig Erfahrung mit der Nutzerbeteiligung in der Planungsphase
- Unser Verein wird nicht als Partner anerkannt. Wir werden als Bittsteller behandelt
- Die Preisvorstellungen von Nutzer und Anbieter differieren zu stark

Innerhalb dieser 5 Jahre des Suchens und Wartens konnten sich nach und nach die gemeinsamen Zielvorstellungen der Interessentinnen konkretisieren und die Gruppe konsolidieren. Alle 2 Wochen haben wir uns regelmäßig getroffen und über mögliche Projekte sowie über die Grundsätze des gemeinschaftlichen Wohnens diskutiert. Die wichtigste Frage war zunächst: Wer soll in die Gemeinschaft aufgenommen und wer ausgeschlossen werden? Nach vielen Diskussionen und einigen Vereinsaustritten kristallisierte die Antwort sich heraus:

- Alt und Jung – also auch lärmende Kinder
- Frauen und Männer – auch Paare
- Arm und Reich – soweit Reiche bei uns wohnen wollen
- Christ und Buddhist – jeder kann nach seiner Façon selig werden

Ausschlaggebend für die Mitgliedschaft ist die Bekenntnis zur Gemeinschaft, sowie die Verpflichtung und die Fähigkeit zur gegenseitigen Unterstützung.

Auch bei der EXPO-Gesellschaft haben wir angeklopft und wurden freundlich empfangen. Aber das war auch alles, was die EXPO für uns tun wollte oder konnte: Die Finanzierung des Projektes war damals nicht gesichert. Also wurde es kein EXPO-Projekt: Wieder eine Hoffnung weniger!

Aber kurz darauf, bei Verhandlungen mit dem Wohnungsunternehmen NILEG in Hannover gab es endlich ein Erfolgserlebnis: Der Geschäftsführer, Herr Gehrke erklärte, er wolle das Experiment mit unserer Gruppe wagen! Der Bauantrag für das viergeschossige Wohngebäude mit 16 Wohnungen in 2 Aufgängen war zwar fertig und es sollte morgen mit dem Bau begonnen werden. Aber es wurden dann doch, nach intensiver Nutzerbeteiligung, folgende Änderungen vorgenommen:

- In einem Aufgang wurde ein Aufzug eingeplant
- Eine Wohnung wurde als Gemeinschaftsbereich vorgesehen
- In einem Aufgang wurden die Wannen gegen bodengleiche Duschen ausgetauscht
- Die Heizkörper wurden nicht dort angebracht, wo frau und man Schränke aufstellen muß

Welche Beweggründe hatten diese Menschen überhaupt, sich einem solch langwierigen und mühsamen Prozeß der Gruppenbildung zu unterziehen? Die Hauptgründe kann man direkt dem Motto des Vereins entnehmen:

- Einsamkeit vermeiden
- Gemeinsam etwas unternehmen

Aber darüber hinaus gibt es viele andere und von den 15 Mitgliedern der Gruppe auch unterschiedlich gewichtete Gründe:

- Selbstbestimmtes Wohnen auch im hohen Alter
- Vermeidung der Heimeinweisung
- Mobilität erhalten (körperlich und geistig)
- Gegenseitige Rücksichtnahme und Hilfe

Für das gemeinschaftliche Wohnen müssen konkrete Regelungen getroffen werden. Diese Regeln muß jede Gruppe für sich selbst überlegen und ausprobieren. Die „Kronsberg-Gruppe“ hat ihre Regeln in einer zweitägigen Klausurtagung erarbeitet. Sie sollen zunächst für ein Jahr Gültigkeit haben. Hier eine Zusammenfassung in Kurzform:

### KOMMUNIKATION

- Treffen der Hausgemeinschaft einmal wöchentlich
- „Schwarzes Brett“ für interne Informationen im Eingangsbereich
- Anrufbeantworter in jeder Wohnung

### AKTIVITÄTEN NACH AUSSEN

- Vereinstreffen im Freizeithaus Linden
- Kontakt zum Stadtteilzentrum-Kronsberg
- Schularbeitenhilfe in der Nachbarschaft

### ZUSTÄNDIGKEITEN

- Die Gruppenmitglieder übernehmen Gemeinschaftsaufgaben:
- Kontakt zum Wohnungsunternehmen
- Verwaltung der Gemeinschaftswohnung
- Öffentlichkeitsarbeit der Hausgemeinschaft
- Liste der Angehörigen
- Notfallsparbuch
- Urlaubsliste usw.

## FINANZIERUNG

- Jeder Haushalt hat einen gesonderten Mietvertrag mit der NILEG
- Der Verein mietet den Gemeinschaftsbereich
- Diese Miete wird durch Beiträge der Bewohnerinnen, der Vereinsmitglieder und durch Vermietung erwirtschaftet
- Der Aufzug kostet 1,00 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche/Monat

## NOTFALLREGELUNGEN

- Notfallkonto für Hilfsmaßnahmen innerhalb der Hausgemeinschaft
- Täglich einmaliger Kontakt der Nachbarn auf der Etage
- Je ein Wohnungsschlüssel muß hinterlegt werden

## KONFLIKTE

- Diskussion der Konflikte zunächst innerhalb der Gruppe
- Falls erforderlich, professionelle Hilfe von außen

Das gemeinschaftliche Wohnen ist z. Z. in Deutschland wenig verbreitet. Studenten nutzen die wirtschaftlichen Vorteile, die eine gemeinsame Nutzung einer großen Wohnung bietet. Aber die Wohngemeinschaft ist nur auf einige Semester angelegt. Eine dauerhafte Gemeinschaft kann nicht entstehen. Trotzdem haben die „Kommunen“ der 60er Jahre viele „Senioren“ von heute auf die Möglichkeit des gemeinschaftlichen Wohnens vorbereitet. Das gemeinschaftliche Wohnen hat zunächst in Skandinavien und Holland, und jetzt auch in Deutschland an Bedeutung gewonnen. Welche Veränderungen in unserer Gesellschaft begünstigen die Neigung zum gemeinschaftlichen Wohnen? Mehrere gesellschaftliche Rahmenbedingungen, die das Wohnen beeinflussen, haben sich grundsätzlich verschoben und werden sich in den nächsten Jahrzehnten weiter verändern:

- Prozentuale Zunahme der Älteren und der Hochbetagten (über 80 Jahre)
- Zunahme der altersbedingten Behinderungen
- Zunehmende Mobilität, vor allem der Jüngeren, bedingt durch häufigen Wechsel von Ausbildungs-, Arbeits- oder Wohnort
- Zunehmende „Singularisierung“
- Höhere Scheidungsrate
- Mehr alleinlebende Frauen und Männer, auch Alleinerziehende
- Unsicherheiten hinsichtlich der Nachhaltigkeit von Rentenzahlungen und Versicherungsleistungen
- Durchschnittlich bessere finanzielle Situation der Haushalte
- Zunehmende Nachfrage nach Dienstleistungen in der Wohnung

Diese immer deutlicher erkennbaren gesellschaftlichen Veränderungen und die damit verbundenen Unsicherheiten hinsichtlich der zukünftigen persönlichen Situation, lassen immer mehr Menschen über alternative Wohnformen nachdenken, spätestens, wenn die Kinder aus dem Haus sind.

Eine dieser alternativen Wohnformen ist die „Hausgemeinschaft“, die von unserem Verein praktiziert wird. Auch wir müssen mit dieser Wohn- und Lebensform Erfahrungen sammeln, aber wir sind guten Mutes: Wir haben viele gute Vorbilder.

Das System „gemeinschaftliches Wohnen“ besteht aus zwei Komponenten, aus der **Gruppe** und dem **Haus**. Diese Bestandteile verhalten sich wie die Henne und das Ei: Manchmal ist die Gruppe zuerst da und manchmal das Haus. Aber Gruppe und Haus müssen zueinander passen. Muß sich nun die Gruppe dem Haus anpassen oder das Haus der Gruppe? Da gibt es je nach gewähltem Finanzierungssystem unterschiedliche Möglichkeiten: Die Auftraggeber für ein Eigentumsprojekt

haben natürlich mehr Gestaltungsspielraum bei der Ausformung des Gebäudes als die zukünftigen Mieter oder Genossen. Aber grundsätzlich ist die Entstehung und langsame Festigung einer Gruppe, die in einem Haus zusammenleben will, unabdingbare Voraussetzung für das nachhaltige Funktionieren einer Hausgemeinschaft. Demgegenüber haben Einzelheiten der Gebäudegestaltung nachrangige Bedeutung. Drei Grundforderungen müssen allerdings immer erfüllt sein:

- Ein Gemeinschaftsbereich am Eingang des Gebäudes
- Barrierefreiheit als Voraussetzung für das lebenslange Wohnen in der Gemeinschaft
- Unterschiedliche Wohnungsgrößen, zumindest 1-, 2- und 3-Zimmerwohnungen

Der Neubau oder Umbau eines Gebäudes ohne die Existenz einer handlungsfähigen Bewohnergruppe hat folgende Nachteile:

- Nach Fertigstellung des Hauses kann nicht von heute auf morgen eine harmonisch zusammenlebende Gruppe mit gleichen Wohnvorstellungen gefunden werden
- Die späteren Nutzer haben nicht die Möglichkeit der Mitbestimmung bei der Planung

Gemeinsam mit anderen Gruppen und mit dem *Forum für gemeinschaftliches Wohnen* in Hannover arbeiten wir weiter daran, daß auch in anderen Stadtteilen von Hannover Hausgemeinschaften entstehen. Es wird uns gelingen: Die Zeit arbeitet für uns.

Auf dem Kronsberg sind übrigens noch zwei Wohnungen frei!  
Tel. 0511-41 48 38,  
E-Mail: [mattern@infokomm.de](mailto:mattern@infokomm.de)

## **TRIO** **wohnen – qualifizieren – arbeiten**

**Ein Projekt der Soziale Wohnraumhilfe in Hannover**

### **Wer ist die soziale Wohnraumhilfe?**

Die Soziale Wohnraumhilfe (im folgenden Text SWH) hat in Hannover ein Bündnis für Wohnen geschlossen indem sie in Zusammenarbeit mit verschiedenen Bauunternehmen und sozialen Trägern Wohnraum schafft, der mit langfristiger Belegungsbindung ausschließlich am Wohnungsmarkt benachteiligten Menschen angeboten wird. Seit Gründung der SWH sind für diesen Zweck 137 Wohnungen entstanden und bis September 2001 werden 70 weitere gebaut.

Anlässlich der Weltausstellung Expo 2000 hat die SWH ihr Konzept erweitert und im Rahmen der Projekte „Stadt als sozialer Lebensraum“ ein Projekt zur Qualifizierung und Arbeitsbeschaffung für Langzeitarbeitslose entwickelt.

Ehemals als Modellprojekt der Diakonie, inzwischen als gemeinnützige GmbH, entwickelt sie Konzepte zur Integration benachteiligter Gruppen, insbesondere alleinstehender Wohnungsloser, die auf der Straße leben oder in Heimen untergebracht sind.

Die vielfältigen Aufgaben werden in einem interdisziplinärem Team bearbeitet. Als intermediäre Organisation verknüpft die SWH das Know-how von Kooperationspartnern aus Wirtschaft, Staat und Wohlfahrtspflege zu einem sinnvollen Gesamtkonzept, sodass jeder zum angestrebten Ziel hinzutut, was er kann.

Die gemeinnützige GmbH wird aus Mitteln des Landes Niedersachsen, der Stadt und des Landkreises Hannover sowie selbst erwirtschafteten Geldern finanziert. Gesellschafter sind das Diakonische Werk e.V., Einrichtungen der Wohnungslosenhilfe und Wohnungsunternehmen. Die Bauprojekte werden aus privaten Investitionen und Mitteln des sozialen Wohnungsbaus finanziert, in der Nutzungsphase tragen sie sich selbst.

### **Wie werden die Bauprojekte realisiert?**

Die Planungsleistungen der SWH umfassen im technischen Bereich von der Ressourcen-Identifizierung, der Erstellung von Vorentwürfen, Bauvoranfragen u.s.w. im wirtschaftliche Bereich Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Rescherche nach und Beantragung von öffentlichen Fördermitteln.

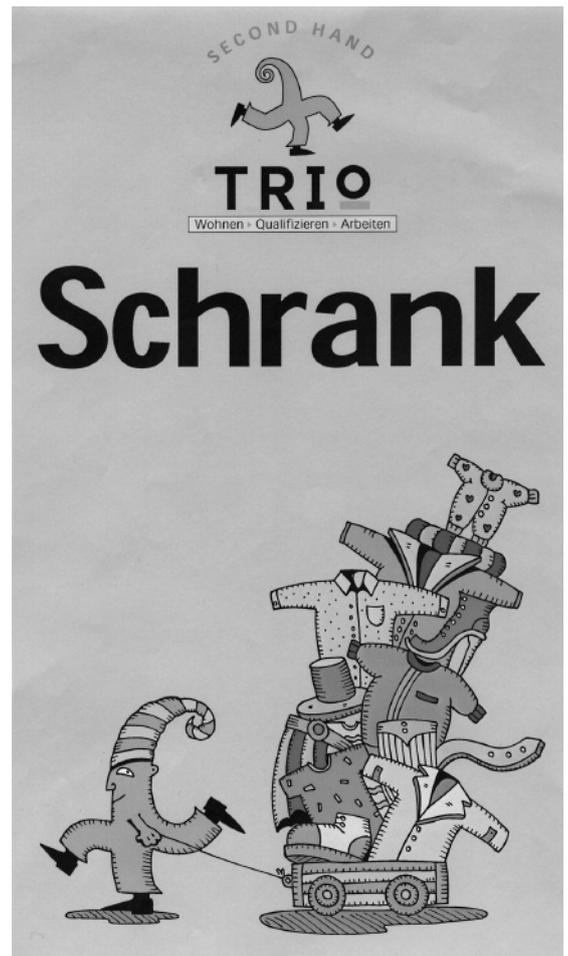
In Zusammenarbeit mit Sozialen Trägern wird ein zielgruppenorientiertes Konzept erstellt, das eine Belegungs- und Betreuungsplanung für die Bewirtschaftungsphase und den Aufbau entsprechender Verwaltungs- und Betreuungseinheiten vorbereitet.

Als intermediäre Organisation verbindet die SWH zweckbestimmt Kooperationspartner aus den Bereichen privater Wohnungswirtschaft, der öffentlichen Hand und der freien Wohlfahrtspflege.

Nach der Vorbereitungsphase, in der die SWH die genannten Projektentwicklungsleistungen einbringt, sind in der Realisierungsphase im wesentlichen die Wohnungsunternehmen tätig. Mittlerweile gibt es 7 kooperierende Wohnungsbauunternehmen und Investoren, die den Bau gemäß der vorangegangenen Planung ausführen.

### **Wie werden die Mieter in der Nutzungsphase begleitet?**

In der Nutzungsphase übernimmt die SWH in den hannoverschen Projekten die Bewirtschaftung der Wohnungen. Für Bauprojekte außerhalb Hannovers wird Hilfe bei der Entwicklung von Verwaltungs- und Betreuungseinheiten



**TRIO – sammeln – sortieren – verkaufen**

angeboten, da diese Leistungen sinnvollerweise vor Ort erbracht werden müssen.

Eine sozial orientierte Wohnungsverwaltung und ein kleines Mieterbetreuungsteam sorgen für die Regulierung von sozialen Problemen und für Mängelbehebungen und Mahnverfahren, wenn dies nicht durch sozialpädagogische Hilfen verhindert werden kann. Die Mietverträge werden gemäß BGB geschlossen, so daß die Mieter alle gesetzlichen Mietrechte und -pflichten haben.

Die ersten Mietverhältnisse bestehen seit Februar 1992. Ein Zeichen dafür dass das Konzept funktioniert.

### **Mietverträge anstelle von Heimplätzen**

Die 24 fertiggestellten Projekte der SWH umfassen jeweils 4 bis 23 Wohneinheiten.

Anlässlich des Expo – Projektes TRIO wurde ein Männerwohnheim mit 24 Heimplätzen zu einem Miethaus mit 18 Wohneinheiten für 26 Mieter umgebaut. In einer gemischten Belegung aus ein und Mehrpersonenhaushalten sind dort ehemals wohnungslose Menschen seit Oktober 1999 Mieter mit unbefristeten Mietverhältnissen.

**TRIO – Second – Hand, anderthalb Quadratmeter für einen guten Zweck**

In einer einjährigen Qualifizierungsmaßnahme in Zusammenarbeit mit der Deutschen Angestellten Akademie wurden 16 arbeitslose Sozialhilfeempfänger für die Bearbeitung von Textilien und die Wiedereingliederung in den Arbeitsmarkt vorbereitet.

Während der Weltausstellung auf dem Expogelände hat TRIO Coffee & more mit einem mobilen Kaffeeverkauf aus Rucksäcken ca. 100.000 Becher Kaffee verkauft.

Derzeit sucht der neue Geschäftszweig TRIO – Second – Hand Containerstellplätze zur Sammlung von Altkleidern.

Mit den Tätigkeiten Sammeln, Sortieren und Verkaufen werden Arbeitsplätze für ehemals Wohnungslose und andere Langzeitarbeitslose geschaffen. Kleiderspenden für TRIO erfüllen vor Ort unmittelbar diesen sozialen Zweck. Mit einer differenzierten Sammlung über attraktiv gestaltete Container an öffentlichen Plätzen, Schränken für Indoorsammlungen und einem Abholdienst wird vor allem qualitativ gute Ware gesammelt und im eigenen Second – Hand – Laden oder von Kooperationspartnern verkauft.

Mit ca. 50 Containern wird eine Arbeitsplatz geschaffen. Haben Sie vielleicht anderthalb Quadratmeter Stellplatz?

**Verfasserin und Ansprechpartnerin:**

**Soziale Wohnraumhilfe gGmbH**

Angelika Bergmann  
Schaumburgstraße 3  
30419 Hannover

Tel: 0511-2 78 03 18  
Fax: 0511-2 78 03 19

E-Mail: bergmann@swh-trio.de

Runge · Vorrink · Wagner – Architekten

**Wohnprojekt WABE – Hannover-Nordstadt**

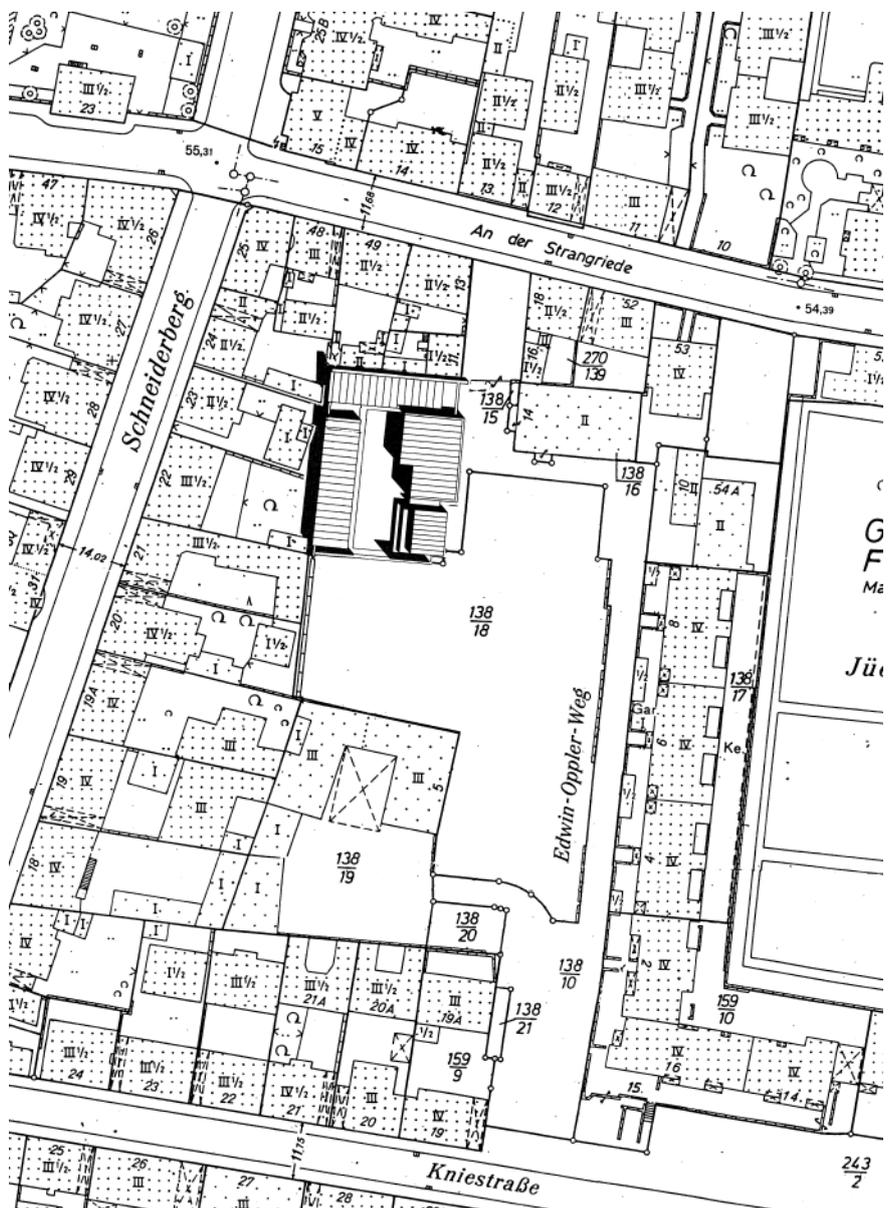
**Bauherrin, Nutzer und neue Nachbarschaft**

In der Eigentümergemeinschaft WABE GbR fanden sich Interessenten zusammen, die im Rahmen einer ausgewählten Nachbarschaft die Grenzen zwischen Wohnung und Nachbarschaft durchlässiger gestalten wollen. Die Bebauungsform mit Ausrichtung aller Wohnungen auf den Wohnhof wurde für und mit dieser Nachbarschaft entwickelt. Sehr unterschiedliche Haushaltstypen wie

- Alleinstehende junge und alte
- Pärchen und Wohngemeinschaften,
- traditionelle Familien und Alleinerziehende
- mehrere Generationen (von 5 Monaten bis 70 Jahre)

verteilen sich auf ebenso unterschiedliche Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 175 qm.

Von den elf Wohnungen wurden vier Wohnungen als Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau (mit sofortiger



Lageplan



**Fassadenfoto Hof**

Miet- und Belegungsbindung) errichtet. Mieter wie Eigentümer wurden intensiv an der Planung beteiligt. Die Mieter erhalten auch bei der weiteren Gestaltung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens Mitspracherechte.

Die Absicht, das Wohnungsbauvorhaben als Genossenschaft zu errichten scheiterte an der förderungstechnischen Benachteiligung dieser Rechtsform. Bauherrin ist statt dessen eine GbR aus sieben Parteien, die jeweils für sich eine Eigentumswohnung bauen und gleichzeitig gemeinsam als Bauträger die vier Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau errichten. Daneben wurde aus dem Kreise der Eigentümer ein Energieversorgungsunternehmen gegründet, daß Blockheizkraftwerk, Heizung und Photovoltaikanlage besitzt und betreibt.

Fehlendes Eigenkapital wurde z.T. durch Selbsthilfe ersetzt. Der gemeinsame Planungs- und Bauprozess wurde der Beginn des nachbarschaftlichen Miteinanders. Durch die Belastungen während dieser Phase hat die neue Nachbarschaft ihre ersten Be-

währungsproben bereits hinter sich. Eineinhalb Jahre nach Bezug der Wohnungen berichten die Bewohner fast durchweg positiv über das Zusammenleben in dieser „durchlässigen“ Nachbarschaft.

### **Städtebauliche Situation**

Das Grundstück liegt im Blockkinnerbereich eines gründerzeitlichen Arbeiterquartiers in Hannover. Im Zuge der Sanierung wurde eine neue Straße angelegt, die den Block durchquert. Die Neubebauung gibt dieser Blockdurchquerung einen Orientierungs-

**Hof von innen**



punkt und schließt die Rückseiten der alten Blockrandparzellen. Ein altes Gebäude, daß sich noch auf dem Grundstück befand wurde in die Wohnanlage integriert.

Südlich des Grundstückes befindet sich ein großzügiger öffentlicher Spielplatz. Das umgesetzte Konzept lagert einen länglichen, nach Süden offenen Hof an den Spielplatz an. Alle elf Wohnungen gruppieren sich um diese Freifläche. Der Übergang zwischen privatem Hof und öffentlichem Spielplatz wird mit Hilfe einer, vor die Fassade des Neubaus gestellten Ziegelwand zu einer zweischalige „Membran“ ausgebildet. Die Neubauten werden mit Material und Farbe (Fassade aus gelben Sperrholzplatten) sehr deutlich von der Alt-

### **Konstruktion/Flexibilität**

Schon aufgrund der Fluktuation der Interessenten während der langen Planungsphase mußte für den Neubau ein Bausystem gefunden werden, das sehr unterschiedliche Wohnungsaufteilungen und Grundrisse im Rahmen einer einheitlichen Struktur zuläßt. Alle potentiellen Wohnungstrennungen bestehen aus massiven Bauteilen (KS-Mauerwerk und Betondecken) und werden für die Tragkonstruktion herangezogen. Alle Trennwände können wieder entfernt werden, weil sie als nichttragende Gipsfaserwände ausgeführt sind. Die Außenwände wurden als vorgefertigte, hoch gedämmte Holztafelwände mit Sperrholzfassade errichtet. In der Holzkonstruktion ist

gespeist. Über die Straße hinweg ist ein größeres Ateliergebäude an diese Energieversorgung angeschlossen.

Die Wohnanlage (inkl. Altbau) erreicht den Niedrigenergiestandard. Die Lüftungswärmeverluste werden über die sehr gute Winddichtigkeit und eine kontrollierte Bedarfslüftung verringert. Die Baustoffauswahl erfolgte nach ökologischen Kriterien. Überwiegend wurde Zellulosedämmstoff verwendet. Die Innendämmungen im Altbau sind z.T. diffusionsoffen mit Weichfaserplatten und Lehmputz ausgeführt.

Da beim Bau eine alte Kellersohle auf dem Grundstück gefunden wurde, mußte eine kombinierte Rigolen/Muldenversickerung gebaut werden, um



**Südansicht vom Spielplatz**

bebauung abgesetzt, die überwiegend aus Ziegelmauerwerk besteht.

Im Hof wird den Wohnungen eine umlaufende Stahlkonstruktion als Laubengang und Schwellenbereich vorgelegt. An dieser Stahlkonstruktion sind Laufschiene befestigt, in denen frei verschiebbare Fensterläden als Sicht- und Sonnenschutz den Bewohnern Abgrenzungsmöglichkeiten zwischen Hof und Wohnung bieten.

die Zellulosedämmung untergebracht. Der Laubengang ist als weitgehend unabhängige Stahlkonstruktion vor die Holzfassade gestellt

### **Ökologie**

Zur Minimierung des Stickstoffausstoßes erfolgt die Energieversorgung der Wohnanlage hauptsächlich durch ein Blockheizkraftwerk. Zur Abfangung der Verbrauchsspitzen wird ein Brennwertkessel zur Beheizung zugeschaltet bzw. zusätzlicher Strom aus der Photovoltaikanlage oder aus dem Netz ein-

die Oberflächenentwässerung dezentral erledigen zu können. Offene Entwässerungsrinnen sowie die Versickerungsmulden wurden als Gestaltungselemente in die Freiflächengestaltung einbezogen

#### **Kontakt:**

Gerd Runge  
Eleonorenstraße 19  
30449 Hannover  
Tel: 0511-44 88 00 · Fax: 44 88 68  
E-Mail: rvw-architekten@gmx.de

# Wohn(ungs)politik

## Umsteuern in der Wohnungspolitik – „Soziale Stadt“ mit Pilotfunktion

**Dr.-Ing. Dietmar Kansy, wohnungspolitischer Sprecher der CDU/CSU Bundestagfraktion antwortet auf Fragen von Joachim Lölhöfel**

? Das wohnbund Heft 2/99 beginnt mit der Überschrift „Wohnungspolitik findet nicht mehr statt.“ Wenn Sie diese Einschätzung teilen, welche Perspektiven sehen Sie?

**Dr.-Ing. Dietmar Kansy:** Die Versuchung ist tatsächlich groß, das Thema Wohnungsbau in der Bundespolitik als abgehakt zu betrachten. Die neue Bundesregierung hat dazu eine Menge beigetragen. Verführt durch einen mehr als ausgeglichenen Wohnungsmarkt am Ende der Regierungszeit Kohls, mit den niedrigsten je statisch festgestellten Mietindexsteigerungen von 1,1%, hat es die rot-grüne Koalition geschafft, in allen Bereichen der Wohnungspolitik durch eine massive Kürzung der direkten Fördermittel, durch Verschlechterung der Rahmenbedingungen im freifinanzierten Wohnungsbau und durch Abstriche bei der Förderung des selbstgenutzten Wohneigentums die Wohnungsbau-Investitionen so zu drosseln, dass wir spätestens dieses Jahr die sogenannte Ersatzbaurate unterschreiten. Im Klartext: es werden weniger Wohnungen gebaut oder grundlegend saniert, als abgängig sind.

Die Perspektive für eine verantwortungsvolle Wohnungspolitik, die nicht weiter auf die von vielen Sachverständigen aus Wissenschaft und Wohnungswirtschaft bereits vorausgesagte neue Wohnungsnot zusteuern will, kann nur lauten: Umsteuern!

? Sie setzen sich nachdrücklich für eine Reform des Wohnungsbaurechts ein, haben hierzu eine Reihe von Vorschlägen erarbeitet und mahnen an, daß diese Reform überfällig sei. Das Wohnen prägt die Lebensbedingungen der Menschen weit mehr als viele wissen. Anderen Themen

wird weit mehr Beachtung geschenkt. Sie selbst benennen das geringe Interesse an wohnpolitischen Fragestellungen. Scheitert nicht die Reform des Wohnungsbaurechts in aller erster Linie an diffusen Leitbildern der Wohnungspolitik und ihrer maßgeblichen Interessenvertreter?

**Kansy:** Richtig ist, dass es zu Beginn und während der 90er Jahre diesen breiten Konsens in der Wohnungspolitik und mit der Wohnungswirtschaft angesichts der sich damals abzeichnenden Wohnungsversorgungs-Defizite einmal gab. Über Instrumente wurde immer gestritten, aber nicht über die Zielvorstellung, über die Förderung des sozialen wie freifinanzierten Wohnungsbaus eine offensive Angebotspolitik einzuleiten. Das Ergebnis war bekanntlich äußerst erfolgreich. Mit dem Verschwinden der „neuen Wohnungsnot“ aus den Schlagzeilen und der Rückkehr zu moderaten Mietentwicklungen ist die Wohnungspolitik verständlicherweise etwas aus dem Blickfeld der Medien und der Bürger geraten

Bei der Halbzeitbilanz der neuen Bundesregierung drängt sich der Eindruck auf, dass ihr vorrangiges Handlungsziel auf einen Ausstieg aus der Wohnungspolitik ausgerichtet war. Wenn überhaupt, fand sie noch im Finanzministerium mit dem massiven Abbau steuerlicher Anreize für den Mietwohnungs- wie Eigenheimbau statt, im Justiz- und Arbeitsministerium mit den investitionsfeindlichen Maßnahmen beim Mietrecht und der Ausgrenzung der Immobilie aus dem Altersvermögensaufbau; soweit das mit dem Verkehrsbereich zusammengelegte Baurecht noch Handlungsmöglichkeiten behielt, musste es die Reformen beim Wohngeld als Abkassiermodell, zudem und deutlich zu Lasten des Eigenheimbauers, und

beim Wohnungsbaurecht in Richtung Ausstieg des Bundes aus der finanziellen Mitverantwortung bei der sozialen Wohnungsbauförderung ausgestalten. Wenn ich sehe, dass die Bundesregierung die konstruktive Kritik aus den Ländern und den Verbänden der Wohnungswirtschaft an ihrem Referentenentwurf zur Reform des Wohnungsbaurechts völlig unbeachtet ließ, habe ich Zweifel, dass sie bei den jetzt angelaufenen parlamentarischen Beratungen noch auf Konsenssuche mit der CDU/CSU gehen will.

? 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 Baugesetzbuchs, für breite Schichten der Bevölkerung preiswerten Wohnraum zu schaffen aufgegeben und damit der Bereich den Marktgesetzen weitgehend überlassen?

**Kansy:** Auch wenn die Regierungskoalition in Berlin heute sich am liebsten dem kollektiven Gedächtnisverlust hingeben möchte – jeder interessierte Bürger wird sich noch an die Frontstellung der damaligen Opposition von Rot-Grün, ausgestattet mit einer Verhinderungsmehrheit im Bundesrat, gegen den Töpfer-Anlauf zur Reform des Wohnungsbaurechts erinnern. Ende 1996 blockte die SPD-dominierte Bauministerkonferenz noch mit der Warnung ab: „Es ist für die Länder unverzichtbar, dass die Bundesfinanzhilfen für den sozialen Wohnungsbau nicht auf 450 Mio DM begrenzt werden“. Der grüne NRW-

Bauminister legte nach: „Faktisch bedeuten diese Pläne die Abschaffung des sozialen Wohnungsbaus“. Angesichts dieser starken Worte muss man Wissen: 1996 und 1997 lagen die Bundesfinanzhilfen noch über 2 Mrd DM, in diesem Haushaltsjahr sind sie inzwischen auf die gesetzliche Mindestgrenze von 450 Mio DM heruntergefahren worden.

Angesichts weithin noch entspannter Wohnungsmärkte bei seit mehreren Jahren moderaten Miet-Entwicklungen sowie vor dem Hintergrund der stark rückläufigen Zahl belegungsgebundener Wohnungen kann es dabei nur darum gehen, die staatliche Förderung künftig auf Haushalte zu konzentrieren, die aus unterschiedlichen Gründen auf Unterstützung bei der Wohnraumversorgung angewiesen sind. Der Reformkurs darf sich aber nicht erschöpfen in einer Abkehr vom überholten Leitbild der Förderung von breiten Bevölkerungsschichten; die anzustrebende neuen Zielvorstellungen – bedürftige Haushalte, mehr Bestandsförderung, mehr an Eigenheimförderung, in städtebauliche Entwicklungskonzepte eingebundene Bekämpfung der Wohnungsleerstände in den neuen Ländern etc. – würden ohne ausreichende Finanzhilfen nur Papierformat gewinnen.

**?** Insbesondere in vernachlässigte 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?

**Kansy:** Problemstellungen bei Stadtentwicklungen und in Stadtquartieren waren schon immer mehr als Spiegelbild rein städtebaulicher oder Wohnumfeld-Defizite. Angesichts neuer gesellschaftlicher Entwicklungsprozesse wie Bevölkerungsrückgang, Singu-

larisierung und wachsender Anteil der älteren Menschen, Arbeitslosigkeit, Binnenwanderung von Ost nach West und Zuwanderung von Ausländern und Aussiedlern, zunehmende Gewaltbereitschaft etc. werden Problemlösungen sicherlich komplexer und wohl auch schwieriger. Sie können erfolgreich nur mit einem integrativen Ansatz in den Kommunen wie auf der Ebene der Länder und des Bundes angegangen werden. Und dafür sind sicherlich nicht nur neue organisatorische Koordinierungsmechanismen notwendig, sondern auch eine Weiterentwicklung herkömmlicher Instrumente, auch im Wohnungsbau- und Städtebauförderungsrecht. Das Programm „Soziale Stadt“, an dem sich Bund, Länder und Gemeinden gemeinsam finanziell beteiligen – der Bund leider auf Kosten seiner sozialen Wohnungsbauförderung – hat dabei eine wichtige Pilotfunktion, aber das Programm mit seiner bescheidenen Finanzausstattung darf nicht zum Feigenblatt für das Ausbleiben umfassender Handlungskonzepte auf der Basis trag- und konsensfähiger Visionen werden.

**?** 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 Wohnungsbau-genossenschaften 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 wie könnten diese Ansätze in Zukunft unterstützt werden?

Und weiter gefragt: 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-Eigentums der des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen mit dem Ziel der Erstellung von Mietwohnraum gleich gestellt werden. Wie stehen Sie zu dieser Forderung.

**Kansy:** Dass die CDU/CSU dem genossenschaftlichen Bauen und Wohnen einen hohen Stellenwert beimisst, hat sie in ihrer Regierungszeit durch mehrere Weichenstellungen unter Beweis gestellt. Ich erinnere nur an die Entwicklung der eigentumsorientierten Genossenschaften, die Berücksichtigung der Genossenschaftsmitglieder bei der Förderung nach dem Eigenheimzulagengesetz, die Einbindung der Wohnungsgenossenschaften in die vom Altschuldenhilfe-Gesetz ausgegangenen Privatisierungen; nach unserer Konzeption zur Reform des Wohnungsbaurechts sollten für eigentumsorientierte Wohnungsgenossenschaften auch speziell im sozialen Wohnungsbau Fördermittel bereit gestellt werden.

Seit Rot-Grün in Berlin regiert, ist das Thema Genossenschaftsförderung völlig von der Tagesordnung verschwunden. Versprochen war unter anderem eine Initiative zur Verbesserung der steuerlichen Förderung von Genossenschaftsanteilen und Ausdehnung auf bestehende Genossenschaften – bis heute ausgeblieben. Versprochen war ein Ausbau der Rolle der Genossenschaften im Rahmen einer „sozialen Wohnungswirtschaft“ – stattdessen kommt das genossenschaftliche Wohnen nicht einmal mehr im Anwendungsbereich des Regierungsentwurfs zur Reform des Wohnungsbaurechts vor, schon gar nicht mehr als besondere Zielgruppe.

**?** In einem 5 Punkte-Programm Ihrer Partei wird u. a. das Stichwort

„Altersvorsorge“ in Verbindung mit einer staatlichen Förderung selbstgenutzten Eigentums angesprochen.

Welche Position vertreten Sie hierbei?

**Kansy:** Die CDU/CSU hat sich in der parlamentarischen Diskussion über die Rentenreform und den Aufbau einer zusätzlichen kapitalgedeckten Altersvorsorge frühzeitig und eindeutig positioniert: Die Wohneigentumsbildung, die für einen großen Teil der Bevölkerung neben der Rentenversicherung das Rückgrat der privaten Altersvorsorge darstellt, darf nicht vom Altersvorsorge-Sparen ausgegrenzt werden bzw. durch Benachteiligung bei den staatlichen Förderanreizen faktisch an den Rand gedrängt werden. Der aktuelle rot-grüne Beschwichtigungsversuch – erst mit 60 Jahren im Großelternalter soll man die Förderung nutzen dürfen, um das Häuschen anschließend sofort zur Erzielung einer Leibrente bei der Bank wieder abzutreten, ist für uns nicht akzeptabel.

**?** Die fortschreitende Zersiedlung wird vielfach als ernstzunehmendes Problem angesehen. Der Schutz der Landschaft oder die Erhaltung zusammenhängender Grünräume wird immer noch der weiter wachsenden Inanspruchnahme von Verkehrs- und Bbauungsflächen untergeordnet. Diese Entwicklung wird sich fortsetzen, die Schäden werden irreparabel sein. Deshalb müssen wir im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung neue Lösungsansätze finden. Wir bezweifeln, ob die etablierten Planungsautoritäten dies leisten können. So wird beispielsweise die regionale Entwicklung mittels vielschichtiger Kompetenzen und Interessen „regiert“. Dabei ist zwischen Stadt und Land ein neuer Lebensraum entstanden, ohne daß wir hierzu über ein Bild verfügen. Von fachlicher Seite wird diese Problematik besonders auch im Hinblick auf die fehlenden Zielsetzungen und die unzeitgemäßen Verfahren immer wieder angesprochen. Wir verfügen darüber hinaus über die Sachkenntnis und Erfahrungen aus Kooperationsmodellen oder neuen Formen der Projektentwicklung. Was würden Sie vorschlagen, um neben den bereits

angesprochenen Reformen ergänzende Lösungen auf der Basis eines konsensorientierten Dialoges zu entwickeln?

**Kansy:** Mit dem seit Anfang 1998 neuen Bau- und Raumordnungsgesetz ist das Leitbild der nachhaltigen Entwicklung auch die normative Vorgabe für die deutsche Siedlungspolitik. Sie orientiert sich an den räumlichen Leitvorstellungen der kompakten und durchmischten Stadt sowie der dezentralen Konzentration. Die Chancen zu einer Trendwende hinsichtlich einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung sind heute im Bereich der

Wohnbauflächen, angesichts des entspannten Wohnungsmarkts, zudem günstiger als in den 90er Jahren; die längerfristige Orientierung der städtischen Entwicklung wird zudem künftig, in Ostdeutschland jetzt schon, stärker auf die negativen Trends in der Bevölkerungsentwicklung abstellen können. Die Suche nach weiteren Lösungsansätzen darf nach meiner Auffassung nicht bei scheinbar einfachen Antworten landen wie Abschaffung der kommunalen Planungshoheit Schaffung hoher Barrieren für den Eigenheimbau außerhalb der Kernstädte. ■

Peter Schmidt

## Wohn-Wahl-Kampf

■ In München bestimmt das Thema Wohnungspolitik traditionell den kommunalen Wahlkampf. Dieser hat begonnen und wie es der Zufall so will, rollt derzeit wieder einmal eine kleine Wohnungsnot über die Stadt, deren im langjährigen Mittel ca. 6.000 neue Wohnungen pro Jahr gerade einmal ausreichen, um per Saldo den steigenden Wohnflächenverbrauch (knapp ein halber Qm pro Kopf und Jahr) abzudecken. Beinahe konsterniert, so als hätte es nie zuvor An- und Entspannungen auf dem Wohnungsmarkt gegeben, ist die gesamte kommunalpolitische Debatte wieder einmal auf die Frage fokussiert, wer daran schuld ist, daß der Preis für Neuvermietungen auf dem Höchststand und der Markt leergefegt ist. Es ist eben Wahlkampf. Und dieser trägt nicht zu einem sachlichen Diskussionsklima bei.

Das jüngste Plakat der Rathaus-Opposition mit dem Titel „Wohnungsnot hat einen Namen: Christian Ude“ läßt sich problemlos in die Fettnäpfchen-Skala der jüngeren unionspolitischen Entthronungs-Versuche einreihen. Schade, denn SPD und CSU haben in München immer schon eine relativ hohe wohnungspolitische Konsensfähigkeit bewiesen und verlieren diese beinahe traditionell im Kasperltheater des Wahlkampfes. Gleichzeitig

ist nun aber angesichts der Probleme endlich ein langfristiges, über einen Wahlkampf und eine Legislaturperiode hinausreichendes Denken gefragt.

Einen ersten Ansatz dazu unternahm kürzlich der Münchener Oberbürgermeister Christian Ude. Er lud Vertreter aus der Wohnungs- und Finanzwirtschaft, der gewerblichen Wirtschaft sowie Politik und Verwaltung zum „Bündnis für Wohnungsbau“ und stellte die Gretchen-Frage: Wie hältst Du s mit dem Mietwohnungsbau? Warum, liebe Leute, investiert heute niemand mehr in dieses Segment? Die Antworten waren so klar wie die Frage:

Die alten Genossenschaften sind chronisch verschnupft wegen der Gängelung durch die Belegungspraxis der kommunalen Wohnungsverwaltung und bauen deshalb nach wie vor keine öffentlich geförderten Wohnungen. Bei frei finanziertem Grunderwerb und Bau zu Marktkonditionen ist trotz hohem Eigenkapitaleinsatz die resultierende Miete für die eigene Klientel zu hoch. Da wird lieber der Bestand akribisch weiter gepflegt (ist ja auch in Ordnung). Die Neubauleistung der Genossenschaften im geförderten und frei finanzierten Mietwohnungsbau ist und bleibt dadurch: Gleich Null.

Die Versicherungswirtschaft – in München ein traditionell großer Investor auf dem Mietwohnungssektor – rechnet ganz cool vor: Wenn wir keine Kapitalverzinsung von mindestens 5,5 Prozent erwirtschaften, gehen wir nicht mehr in den Mietwohnungsbau. Bei der gewerblichen Wirtschaft wird jede Mark Eigenkapitalinvestition in Werkswohnungsbau mittlerweile wie jede andere Geldmittelbewirtschaftung zur Mehrung des Unternehmensgewinns betrachtet. Die Renditeerwartung auf das eingesetzte Eigenkapital geht hier – wie übrigens bei den eigentumsorientierten Bauträgern auch – gegen 10 Prozent. Auf dieser Basis würde auch Metzgermeister Huber wieder in Mietwohnungsbau investieren, um seine Rente zu sichern – wenn er derzeit keine anderen Probleme hätte.

Da nützt kein Heulen und Zähneklappen kommunaler Verwaltungs- und Politikvertreter. Die traditionellen Investoren, die früher aus Motiven eigener Daseins- und Zukunftssicherung und Stabilisierung ihrer Vermögenswerte in Mietwohnungsbau investiert haben, machen einen nachhaltigen und weiten Bogen um dieses Betätigungsfeld.

Bleibt die Frage: Wie kommt eine 3-4-köpfige Familie mit einem Brutto-Jahreseinkommen zwischen 60.000 und 100.000 DM pro Jahr, die sich keine Eigentumswohnung für DM 8.000,- pro Quadratmeter leisten kann, in München zu einer bezahlbaren Mietwohnung für DM 18,- bis DM 20,- Netto-Kaltniete? Das gilt hier derzeit als bezahlbare Miete für Mittelverdiener.

Bezahlbare Mietwohnungen können in einer boomenden Stadt wie München nur noch dort entstehen bzw. gesichert werden, wo 1. ein geregelter Zugang zu Grund und Boden gegen entsprechende Bindungen unterhalb erzielbarer Marktkonditionen ermöglicht wird, 2. eine Selbstbeschränkung der Eigenkapitalrendite auf die bekannten ehemals gemeinnützigen 4% stattfindet und 3. Baugeld mit nicht deutlich höherer Zinserwartung akquiriert werden kann.

### 1.

Den Zugang zu Grund und Boden steuert allein die Kommune. Hier muß es eine Bevorratung zugunsten von bezahlbarem Mietwohnungsbau auch jenseits der öffentlichen Förderung geben. Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte haben inzwischen einen beachtlichen Nachfrager-Markt, betreiben professionelle Projektentwicklung, werden von kommunaler Politik gerne als sozialpolitisch wünschenswert tituliert, manchmal auch gehoft und programmatisch durchaus reflektiert, stranden aber regelmäßig am Zugang zu Grund und Boden. Dieser wird administriert von einer Verwaltung, die von den selben Politikern die Direktive einer meistbietenden Vermarktung der kommunalen Liegenschaften hat. Ungeachtet des Leitbildes von familiengerechten, urbanen, bezahlbaren Wohnquartieren werden die besten Lagen vorzugsweise an die Global Player und nicht auch an die Local Stayer vergeben. Der finanzielle Effekt ist kurzfristig attraktiv und paßt in der Regel gut in eine Legislaturperiode. Gegen Ende derselben zeigen sich die Politiker dann regelmäßig im festen Willen, wieder längerfristig zu denken und zu handeln. Nicht nur wer dem wohnbund seit nun beinahe 20 Jahren verbunden ist, kennt diese Zyklen.

### 2.

Niedrig verzinsliches Eigenkapital läßt sich überall dort einsammeln, wo eigentumsähnliche Verfügungsrechte und Wohnsicherheit winken. Die Wogeno München eG, eine kleine Genossenschaft von wenigen hundert Mitgliedern, hat in den letzten 8 Jahren 90 Wohnungen mit einem Buchwert von rund 21 Millionen DM geschaffen und dafür rund 7 Millionen DM niedrig verzinsliches Eigenkapital aus den Reihen ihrer Mitgliedschaft erworben und in Mietwohnungen investiert. Auf nur ein Drittel des Neubauvolumens von Münchens jährlichen 6.000 Wohnungen gerechnet wären dies bei den gleichen Proportionen etwa 130 Millionen DM Eigenkapital aus privatem Sparvermögen für dauerhaft sicheren Mietwohnungsbau.

Es wäre nun an der Zeit, hier endlich die Rahmenbedingungen zu schaffen.

### 3.

Fehlt mindestens nochmal doppelt so viel Baugeld zu 4,X – 5,X Prozent. Wo kommt dieses her? Wenn nicht von der Finanzwirtschaft, dann muß es eben auch von denen kommen, die letztlich sowieso alles bezahlen: Von den Leuten selbst. Es könnte eingesammelt werden von öffentlich-rechtlichen Geldinstituten, die mit niedriger eigener Marge und ohne den Auftrag der Bedienung eines Shareholder-Values wirtschaften. Es könnte zu den 4,X – 5,X Prozent einen Beitrag zur privaten Altersvorsorge der Sparerinnen und Sparer leisten. Es könnte ausgegeben werden an diejenigen, die in langfristig gesicherten, bezahlbaren und nachhaltigen Qualitäten ausgestatteten Mietwohnungsbau investieren möchten.

Die öffentlich-rechtlich kontrollierten Geldinstitute bzw. die sie kontrollierenden Politiker sind aufgefordert, hier tätig zu werden und damit den Beitrag zur Daseinsvorsorge unserer Gesellschaft zu leisten, den die gewerbliche Wirtschaft derzeit nicht leistet, da sie zur Eigenmittelbewirtschaftung anstatt in Rentenhäuser lieber in die Kollapsmaschine des alten und neuen Marktes investiert.

Selbsthilfekräfte auf Seiten derer, um die es geht, wären da. Es fehlt die berühmte Hilfe zur Selbsthilfe im wohnungspolitischen Entwicklungsdeutschland.

Den Rest – die Versorgung derer, die sich nicht selbst helfen können – kann und muß weiterhin ein abgestuftes und zumindest teilweise von kommunaler Belegungsgängelung freigestelltes Fördersystem leisten.

**Peter Schmidt** ist Vorstand der Wogeno München eG und leitet die Geschäftsstelle des wohnbundes

## Stellungnahme des wohnbunds zum neuen Wohnungsbaugesetz

In den letzten Monaten hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (BMVBW) eifrig an dem Entwurf zum neuen Wohnungsbaugesetz gearbeitet. Am 14. März stellte dann Minister

Bodewig auf einer Pressekonferenz den neuen Gesetzentwurf vor. Das neue Gesetz heißt Wohnraumförderungsgesetz abgekürzt WoFG. Das Gesetz ist intensiv zwischen den Koalitionspartnern beraten worden und

auch die Länder haben in ihren Abstimmungsrunden ihre Zustimmung signalisiert.

Das Gesetz selbst kann unter [www.bmvbw.de](http://www.bmvbw.de), Presseinformationen, aktuelle Pressemitteilungen unter dem Datum 14.3.2001 als download heruntergeladen werden. (Achtung der Gesetzes Text umfasst 75, die Erläuterungen 146 Seiten.

Der wohnbund ist zusammen mit zehn anderen Verbänden und neun weiteren Experten aus Forschung, Wissenschaft und den Ländern zu einer Anhörung zu dem Gesetz am 16. Mai 2001 nach Berlin eingeladen worden.

Im Auftrag des wohnbund Vorstands und nach Rücksprache mit der Arbeitsgruppe Wohnungspolitik im wohnbund hat Jan Kuhnert, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen in Hannover, eine Stellungnahme erarbeitet, die schriftlich dem Ausschuß für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, der die Anhörung durchführt, vorgelegt worden ist. An der Anhörung haben Jan Kuhnert und Tobias Behrens (Vorstand) teilgenommen.

Die Stellungnahme steht unter [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de) den wohnbund Mitgliedern zum Herunterladen zur Verfügung.

Das wohnbund Info wird in den nächsten Ausgaben zu den Inhalten des Gesetzes und der Anhörung weiter Stellung nehmen.

Tobias Behrens



**Deutscher Bundestag**  
Ausschuß für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen  
- Der Vorsitzende -

Berlin, den 6. April 2001  
Az.: WF VII A 2/11

Deutscher Bundestag, 15. Ausschuß, Platz der Republik 1, 11011 Berlin

Wohnbund e.V.  
Aberlesstraße 16/Rgb.  
81371 München

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Ausschuss für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen des Deutschen Bundestages hat beschlossen, am

**Mittwoch, dem 16. Mai 2001  
ab 11.00 Uhr bis voraussichtlich 15.30 Uhr  
in Berlin, Konferenzraum I des Bundesministerium für Verkehr,  
Bau- und Wohnungswesen, Invalidenstraße 44**

eine öffentliche Anhörung von Verbänden und Sachverständigen durchzuführen. Gegenstand der Anhörung sind die folgenden, meinem Schreiben als **Anlage 1** und **Anlage 2** beigefügte Vorlagen:

- Gesetzentwurf der Bundesregierung  
Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts  
**Drucksache 14/5538**
- Gesetzentwurf des Bundesrates  
Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und anderer wohnungsrechtlicher Gesetze  
**Drucksache 14/0627**

## Hamburg fördert Baugemeinschaften

Hamburg hat inzwischen eine führende Rolle bei der Förderung innovativer Wohnprojekte. Bürgerinnen und Bürger, die sich mit Gleichgesinnten zu privaten Baugemeinschaften zusammenschließen und ihre ganz persönlichen Vorstellungen gemeinsam entwickeln wollen, hilft die Stadt mit individueller Beratung und oft auch mit finanzieller Unterstützung.



Gerade bei städtisch verdichteten Wohnformen, vom Reihenhauses bis zur Geschosswohnung, können Gemeinschaften von Wohnungseigentümern – zusammen mit kreativen Architektinnen und Architekten, beraten von erfahrenen Baubetreuern – oftmals interessante neue Wege gehen.

Der „Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg“ beschreibt den Weg zum gemeinschaftlich geplanten und gebauten Wohneigentum. Die aufgeführten Beispiele realisierter Wohnprojekte wurden von der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gefördert und liegen auf Grundstücken, die Hamburg den Baugemeinschaften zur Verfügung stellte.

### Der Leitfaden ist zu beziehen über

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde, Amt für Wohnungswesen  
Stadthausbrücke 8  
20355 Hamburg  
Telefon (040) 4 28 40-23 24  
Telefax (040) 4 28 40-22 66

## Wir sind die Stadt

Das Beispiel Werkstadt Basel

Das Einkommenssteuer-Aufkommen Basels sank Ende der 90er Jahre innerhalb von fünf Jahren um 10 Prozent. Als eine der Haupt-Ursachen wurde die Abwanderung einkommensstärkerer Haushalte ins Umland identifiziert.

Anlaß für die Politik, sich der verbliebenen Bevölkerung mutig zu präsentieren und neue Formen der Partizipation auszuprobieren. Mit einer knappen Million Schweizer Franken wurde die WERKSTADT BASEL finanziert, ein partizipatives Verfahren, das 1997 auf Quartiersebene (16 Stadtquartiere) begonnen wurde und in zahlreiche Konsens-Konferenzen zur Ableitung konkreter Handlungs- und Maßnahmenpakete mündete, um die Lebensqualität der Stadt im Dreiländereck zu verbessern. Über 2000 Personen nahmen bis Ende 1998 daran teil und dokumentierten damit, daß Verwaltung und Politik gut daran tun, mehr Entscheidungen über die Stadt mit der direkten Beteiligung jener Teile der Bürgerschaft zu treffen, die Bereit sind, verantwortlich an der Weiterentwicklung des Gemeinwesens mitzuwirken. Gemessen am verlorenen Steueraufkommen erscheint der Betrag, mit dem das Verfahren finanziert wurde, immer noch lächerlich. Es wird sich zeigen, ob die 200 im Konsens-Verfahren beschlossenen Maßnahmen nun nach Abschluß der Dokumentation auch im Investitionshaushalt und in sichtbarer Umsetzung des Beschlossenen Niederschlag finden. Jedes Projekt, das jetzt weiterverfolgt wird, ist zugleich eine investive Maßnahme gegen jene Mitwirkungs- und Politikverdrossenheit, die häufig den letzten Ausschlag gibt, wenn sich Bürgerinnen und Bürger von ihrer Stadt abwenden und mehr Selbstverwirklichung und Zufriedenheit in den vermeintlich überschaubareren Umland-Zusammenhängen suchen.

Das reich bebilderte Lese- und Arbeitsbuch ist mehr als eine Dokumentation des Prozesses der WERKSTADT BASEL. Mehr als 60 Autorinnen

und Autoren zeigen durch ihre speziellen Blickwinkel, wie vielfältig die Aufgabenstellung war und wie spannend Stadtentwicklung sein kann, wenn sie die Visionen und die vielen Blickrichtungen der Bevölkerung zu Wort kommen läßt und verantwortlich einbezieht.

Der Prozeß und die 200 beschlossenen Maßnahmen (davon 33 im Bereich Wohnen) der WERKSTADT BASEL sind auch dokumentiert unter:



[www.werkstadt-basel.ch](http://www.werkstadt-basel.ch)  
Dort findet sich auch der Hinweis:  
„Unter der Adresse [www.aps-bs.ch](http://www.aps-bs.ch) können jederzeit Informationen zum aktuellen Stand der Umsetzung von Maßnahmen aus der WERKSTADT BASEL abgerufen werden.“

Daniel Wiener (Hg.)  
**Wir sind die Stadt**  
Das Beispiel Werkstadt Basel  
168 Seiten, reich illustriert, broschiert  
© Christoph Merian Verlag Basel  
ISBN 3-85616-126-0  
SFr. 29,50/DM 33,-

## Ältere Menschen im Betreuten Wohnen

Winfried Saup lehrt psychologische und soziale Gerontologie sowie Architekturpsychologie an der Universität Augsburg.

Er legt mit seinem Bericht empirische Basisdaten und Befunde über

einen Bereich vor, der nach wie vor durch einen Gegensatz zwischen der expansiven Neubautätigkeit und einem nur begrenzt zugänglichen Erfahrungswissen gekennzeichnet ist.



Winfried Saup  
**Ältere Menschen im Betreuten Wohnen**  
 Ergebnisse der Augsburger Längsschnittstudie – Band 1; Verlag für Gerontologie, Alexander Möckl, Augsburg, 2001  
 ISBN 3-928331-99-X

**Städtebau: Vielfalt und Integration  
 Neue Konzepte für den Umgang mit Stadtbrachen**

Tübingen ist nicht überall – noch nicht. So schließt Jens S. Dangschat provokativ in dem von Andreas Feldtkeller herausgegebenen Buch. Aber „Tübingen“ wird exportiert werden, weil in den Städten nun Druck entstehen wird, so etwas auch haben zu wollen. Daß es geht, ist gezeigt worden; es zeigt sich also immer mehr, daß man andernorts nicht (genügend) will, so führt er weiter aus und das wird man andernorts nicht überall gerne hören.

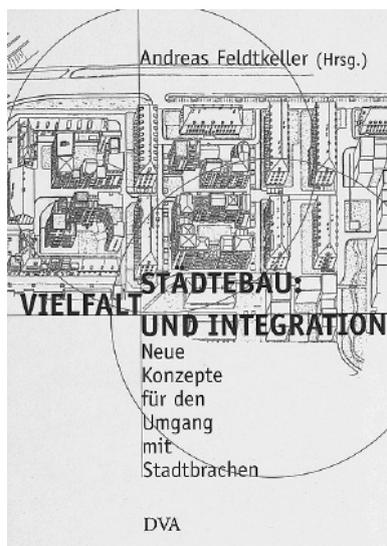
Tatsächlich ist Tübingen in aller Munde, sogar *Die Zeit* brachte im letzten Juni einen ausführlichen und viel beachteten Artikel über das Projekt „Tübinger Südstadt“

Das nun erschienene, gut aufgemachte Handbuch wird sowohl die Fachdiskussion, wie auch die politische Diskussion über städtische Innenentwicklung am Beispiel Tübingen versachlichen und den Export der Idee vereinfachen, wenn die Nachfrage besteht.

In der Einleitung stellt Andreas Feldtkeller, 1972 – 1997 Leiter des Stadt-sanierungsamtes der Stadt Tübingen, das Projekt in einen Diskussionszusammenhang und stellt den Vergleich mit Projekten in Berlin, Zürich und Essen an.

Andreas Pätz und Cord Soehlke, beide im Stadt-sanierungsamt tätig, erläutern im Kapitel „Ziele – Werkzeuge – Resultate“ die Geschichte und den planerischen Rahmen des Projekts. Hier wird deutlich, was den Tübinger Weg ausmacht.

Den größten Teil des Buches nimmt die Beschreibung der konkreten Planung ein, von den Wettbewerbsergebnissen des Jahres 1991 bis hin zu Berichten über größtenteils bereits realisierten Bauprojekten, jeweils mit Foto, Grundriß Vergleichsdaten und Projektbeschreibung. Wer nach Tübingen fahren will, sollte diesen Reiseführer unbedingt bei sich haben.



Andreas Feldtkeller (Hrsg.)  
**Städtebau: Vielfalt und Integration;**  
 224 Seiten, 264 Abbildungen, DM 78,-  
 DVA, Stuttgart/München 2001

Gabriele Steffen und Heike Bartebach wagen im Kapitel „Robuste Quartiere: Erwartungen – Resultate“ eine erste Bewertung des neuen Stadtviertels, bevor Jens S. Dangschat mit seinem „Kommentar: Leben statt Wohnen?“ das Buch abschließt.

**»Gute Form« im Wiederaufbau**

In den Jahren des Wiederaufbaus veränderte sich die Warenwelt der westdeutschen Gesellschaft tiefgreifend. Der modernen Gestaltung mit ihrer Formensprache, ihren ökonomischen Methoden der Produktplanung und



Christopher Oestereich  
**»Gute Form« im Wiederaufbau**  
**Zur Geschichte der Produktgestaltung in Westdeutschland nach 1945**  
 Broschur, 537 5., 19 s/w Abb.; DM 78,-,  
 Lukas Verlag, Berlin 2001  
 ISBN 3-931836-43-6

des Vertriebs, ihrem ideellen und politischen Anspruch gelang der Durchbruch; der noch heute umstrittene Begriff des »Design« setzte sich durch. Doch hinter der »Form« der Dinge verstecken sich Interessen und Ideen und werden Auseinandersetzungen ausgetragen. In der Adenauerzeit geriet Produktgestaltung zur politischen Streitfrage, zum Faktor wirtschaftlichen

Handelns, zur Frage kultureller und politischer Identität – sie wurde zum Gegenstand der öffentlichen Debatte weit über den Bereich „angewandter Kunst“ hinaus und war verbunden mit der Modernisierung der deutschen Nachkriegsgesellschaft.

Erstmals wird Produktgestaltung unter gesellschafts-, kultur- und wirtschaftsgeschichtlichen Fragestellungen umfassend betrachtet: Auf welche Traditionen stützten sich die Bemühungen um eine breit angelegte Reform der Gestaltung nach 1945? Welche Interessen verbanden sich mit der Förderung moderner Gestaltungsgrundsätze durch Politik, Handwerk, Handel und Industrie? Wie setzten sich diese Ideen im Wirtschaftsprozeß durch? Welche Funktion hatte die Gestaltung für die Position der Bundesrepublik auf internationalem Parkett? Welche Rolle besaßen Verbraucherinnen und Verbraucher?

## IfR-Pressemitteilung 02/2001

### Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel Wohnungsmarktentwicklung bis 2020

#### IfR-Jahrestagung 2001 am 22./23. Juni in Braunschweig

Die Wohnungsmarktentwicklung in den kommenden 20 Jahren ist Thema der IfR-Jahrestagung 2001, die am 22. und 23. Juni in Braunschweig stattfinden wird. Unter dem Titel „Städte im Spagat zwischen Wohnungsleerstand und Baulandmangel“ geht es um die widersprüchlichen Anforderungen, die derzeit an die Stadtplanung gestellt werden: Auf der einen Seite sollen Planerinnen und Planer in den Städten Wohnbauland für Eigenheim-Interessenten ausweisen und damit den Wegzug der einkommensstarken Bewohner bremsen. Auf der anderen Seite nimmt in anderen Marktsegmenten der Wohnungsleerstand zu und muss eingedämmt werden. Während

der IfR-Jahrestagung werden Vertreter von Planung, Wohnungswirtschaft und Politik diskutieren, welche Einflussfaktoren auf den Wohnungsmärkten wirksam sind, welche Entwicklungen sich abzeichnen und wie die Planung die künftigen Herausforderungen meistern kann.

Weitere Informationen sind im Internet unter [www.ifr-ev.de](http://www.ifr-ev.de) verfügbar oder erhältlich bei der IfR-Geschäftsstelle: Informationskreis für Raumplanung (IfR) eV., Vogelpothsweg 78, 44227 Dortmund; Tel. 02 31/75 95 70, Fax 02 31/75 95 97, E-Mail: [info@ifr-ev.de](mailto:info@ifr-ev.de).

## Vernetzen Sie Ihr Büro, Ihre Institution, sich selbst ... ([www.wohnbund.de/service.htm](http://www.wohnbund.de/service.htm))

**wohnbund e.v. Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen**

Kontakt | Ziele | Termine | Büroprofile | Projektbörse | Publikationen | Mitgliedschaft | Forum | Service | downloads | Links

### Zwei Angebote

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

- 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](#).

- sich eine **eMail-Adresse** (z. B. [vorname.name@wohnbund.de](mailto:vorname.name@wohnbund.de) oder [bueroName@wohnbund.de](mailto: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

- 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 ( <a href="#">email an webmaster</a> )	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

Stand: 12.01.2000

(C) . Realisation und Redaktion: [WebSite//Architekten\\_Dresden](http://WebSite//Architekten_Dresden)  
[webmaster@wohnbund.de](mailto:webmaster@wohnbund.de)

wohnbund e.v.  
Appeltsgasse 12  
Telefon +69 776025

Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen  
D - 60487 Frankfurt/Main  
Telefax +69 773037  
eMail [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

## ***Mitgliedschaft im wohnbund***

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

### **Jahresbeitrag**

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

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

### **Themenschwerpunkte der nächsten wohnbund-informationen in 2001:**

- **2/2001 Soziale Stadt**
- **3/2001 Blühende Landschaften; das Ost-Heft**
- **4/2001 Ästhetik**