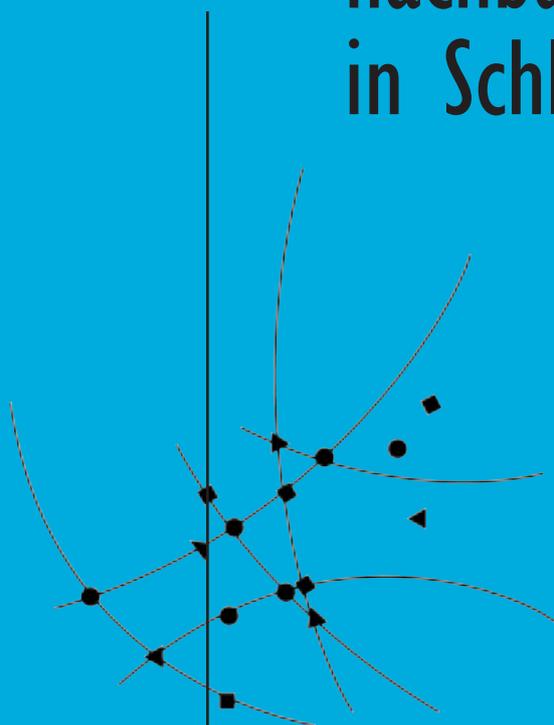


w o h n b u n d



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

Wohnprojekte und  
nachbarschaftliches Wohnen  
in Schleswig-Holstein



II+III/05

<b>Editorial</b>	3	<b>Seit 13 Jahren: Die ökologische Siedlung in Hassee</b>	38
Britta Tornow, Reiner Schendel		– <i>die Genossenschaft der Eigentümer/innen</i>	
<b>Impressum</b>	4	Friedel Larbig, Karin Riese, Katrin Starke, Heidrun Buhse	
<b>Schwerpunktthema:</b>		<b>Blick über die Grenze – die dänische</b>	
<b>Wohnprojekte und nachbarschaftliches</b>		<b>seniorbofælleskab „Toftøhaven“ in Bov</b>	42
<b>Wohnen in Schleswig-Holstein</b>		Britta Tornow	
<b>Neue Chancen für</b>		<b>Wohnprojekte in Planung:</b>	
<b>genossenschaftsorientierte Wohnprojekte</b>	5	<b>neue Genossenschaften – neue Zielgruppen</b>	45
<b>Strategien für eine sozial ausgewogene</b>		<b>Steinbeker Hof – generationsübergreifendes</b>	
<b>Wohnraumversorgung und die Rolle</b>		<b>Wohnen auf dem Land</b>	45
<b>nachbarschaftlicher und gemeinschaftlicher</b>		<b>Maro Temm – Wohnungsgenossenschaft der Sinti</b>	46
<b>Wohnprojekte in Schleswig-Holstein</b>	5	<b>Wohnprojekt „Wohnen und Arbeiten</b>	
Norbert Scharbach		<b>am Rathausturm“ in Kiel</b>	47
<b>Neue Chancen für Wohnprojekte – die neuen</b>		<b>Unter den Eichen – genossenschaftliches</b>	
<b>Förderrichtlinien für Genossenschaften</b>	9	<b>Wohnprojekt in Kiel-Projensdorf</b>	47
Reiner Schendel		<b>Wohnprojekt Dampfziegelei Kiel Wik</b>	48
<b>Entwicklung von dachgenossenschaftlichen</b>		<b>Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Senioren</b>	
<b>Trägerstrukturen – ein Modellvorhaben</b>		<b>in Neumünster</b>	48
<b>im ExWoSt-Forschungsfeld „Erschließen von</b>			
<b>Genossenschaftspotenzialen“</b>	11	<b>Netzwerke</b>	<b>49</b>
Reiner Schendel		<b>Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein</b>	49
<b>Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG</b>	13	Christina Schoennagel	
<i>Rückblick und Ausblick</i>		<b>Institut für Neues Wohnen</b>	49
Dr. Eckart Güldenberg		Thomas Fürst	
<b>Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen</b>		<b>Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.</b>	50
<b>in einer kleinen Bewohnergenossenschaft</b>	18	Dietmar Walberg	
<i>Ziele und erste Erfahrungen im Modellvorhaben der</i>		<b>Verein Nachbarschaftliches Wohnen e.V.</b>	50
<i>WOGÉ Esbjergweg im ExWoSt-Forschungsfeld</i>		Wilfried Morisse	
<i>„Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“</i>		<b>1. Wohnprojekttag Schleswig-Holstein</b>	51
Kirsten Klehn		Christina Schoennagel	
<b>Neue Initiativen für Wohnprojekte bei Kommunen</b>	20	<b>Nachbarschaftliches Wohnen im Quartier</b>	<b>53</b>
<b>und Wohnungsunternehmen</b>	20	<b>Förderung von Nachbarschaften durch</b>	
„Jung und Alt gibt Halt“ ...		<b>Wohnungswirtschaft und Kommune –</b>	
Dr. Josef Bura,		<b>das Beispiel der Nachbarschaftsbüros in Lübeck</b>	53
... <i>Zusammenarbeit mit Gruppenwohnprojekten</i> ...	21	Matthias Rasch	
Nils Fischer		<b>Neue selbst verwaltete Treffpunkte in einem</b>	
<b>Die Dachgenossenschaft Nord (DGN)</b>	22	<b>Wohnquartier der 60er Jahre – das Beispiel</b>	
Dr. Jasna Baumgarten, Thomas Behl		<b>Flensburg Engelsby</b>	56
<b>Wohnprojekte in Schleswig-Holstein:</b>		Britta Tornow	
<b>generationsübergreifend – sozial –</b>		<b>Dissertation</b>	<b>60</b>
<b>ökologisch – nutzungsgemischt</b>	23	<b>Wohnen mit Commons: Einflussfaktoren</b>	
<b>Wohnprojekte in Schleswig-Holstein:</b>		<b>auf die Akzeptanz von Gemeinschaftsbesitz</b>	
<b>Vom Land in die Stadt</b>	23	<b>im Wohnalltag. Eine qualitative Studie</b>	60
Heidrun Buhse		Dr. Angelika Sennlaub	
<b>Der Aegidienhof in Lübeck – generations-</b>		<b>Informationen + Publikationen</b>	64
<b>übergreifendes Wohnen und Arbeiten in der Altstadt</b>	28	<b>Veranstaltungen</b>	66
Rainer Steffens, Karin Rinke, Christoph Härtel			
<b>Ein neues Dorf entsteht – Allmende Wulfsdorf</b>	32		
Sabine Franke			
<b>Das Wohnprojekt Pries</b>	36		
Thomas Jung			

# Schwerpunktthema

## Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein



### Editorial

*Ein regionales Heft über Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein!*

Bisher wurde im Wohnbund-Info nur wenig über Schleswig-Holstein berichtet. Vor allem Hamburg, Berlin, München und Nordrhein-Westfalen nahmen die Rolle der Vorreiter für neue Wohnprojekte und Genossenschaftsgründungen ein. Dabei lohnt es sich durchaus, einen Blick in das nördlichste Bundesland zu werfen, denn in Schleswig-Holstein ist zur Zeit einiges in Bewegung ...

#### **... in der Landesförderung**

Im Jahr 2004 initiierte das Innenministerium Schleswig-Holstein mit seiner Abteilung für Wohnungs- und Städtebauförderung eine „Landeskampagne zur Förderung von Wohnprojekten“. Verschiedene Fachtagungen und Gutachten begleiteten diese Kampagne. Seit diesem Jahr gibt es eine neue Förderrichtlinie, die gezielt auf die besonderen Strukturen genossenschaftlicher Wohnprojekte abgestimmt ist.

#### **... in der Entwicklung neuer Trägerstrukturen**

Die Realisierung neuer kleiner Genossenschaften erfordert geeignete Trägerstrukturen. Inzwischen befinden sich mehrere Dachgenossenschaften in Gründung: die Genossenschaft Steinbeker Hof auf dem Land, die Roma und Sinti Genossenschaft Maro Temm und die neue Dachgenossenschaft Nord. Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ erarbeitet Stattbau Hamburg ein Konzept zur Entwicklung und Implementierung dachgenossenschaftlicher Trägerstrukturen in Schleswig-Holstein und Hamburg. Im selben Forschungsfeld ist das Projekt „Aktivierung von Genossenschaftspotenzialen

in einer kleinen Bewohnergenossenschaft“ angesiedelt, das das Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie Hannover in der Großsiedlung Mettenhof durchführt. Hier wurde vor 6 Jahren aufgrund einer gemeinsamen Initiative von Innenministerium, Stadt, Wohnungswirtschaft und Bewohnern eines Hochhauses die erste Bewohnergenossenschaft gegründet, die langfristig auch die Funktion einer Dachgenossenschaft übernehmen könnte.

#### **... bei den Kommunen und Traditions-genossenschaften**

Inwieweit können Kommunen und Traditions-genossenschaften die Umsetzung von Gruppenwohnprojekten unterstützen? Bisher liegen in Schleswig-Holstein nur vereinzelt Erfahrungen vor. Bemerkenswert ist in diesem Zusammenhang die Initiative der Stadt Geesthacht, die innerhalb von Verwaltung und Kommunalpolitik die Weichen für ein Wohngruppenprojekt stellte und durch eine öffentliche Diskussion einen Gruppenbildungsprozess einleitete.

Die Baugenossenschaft-GKB-Pinneberg betrachtet Wohngruppen als eine wichtige zukünftige Zielgruppe, die einer „alten“ Genossenschaft viele Vorteile bringen kann. Ihr erstes Projekt plant sie zur Zeit gemeinsam mit einer Gruppe Seniorinnen in Wedel. Andere Altgenossenschaften sehen ihre Verantwortung in der Beratung neuer Bewohnergenossenschaften.

#### **... bei den Fachleuten und den Interessenverbänden**

Die wichtigsten Stichworte sind Vernetzung, Vermittlung, Beratung und Professionalisierung. In diesem Jahr wurde ein landesweiter Verband der Wohnprojekte gegründet, der den ersten Wohnprojektetag Schleswig-

Holstein veranstaltete. Der Verein für nachbarschaftliches Wohnen in Kiel engagiert sich seit einigen Jahren in der Lobbyarbeit für neue Wohnformen sowie in der Vernetzung und Erstberatung von Projektinitiativen. Die Beratung von Wohnprojekten gehört ebenso zu den Aufgaben der Leitstelle für Wohnberatung bei der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen, mit Schwerpunkt auf der bautechnischen und energetischen Beratung. Das Institut für Neues Wohnen entwickelt als interdisziplinärer Zusammenschluss von Fachleuten aus der Altenpflege, Architektur und dem Marketing Konzepte für selbst bestimmte Wohnformen älterer Menschen.

#### **... und nicht zuletzt in der Wohnprojekteszene selbst**

Wie der „historische“ Rückblick zeigt, gibt es Wohnprojekte in Schleswig-Holstein schon seit gut 30 Jahren, die Tradition für Gruppenselbsthilfe reicht sogar bis in die 50er Jahre zurück. Vier Projekte stehen in diesem Heft beispielhaft für die rund 60 realisierten Wohnprojekte und spiegeln die vielfältigen Ansätze wider. Generationen übergreifendes Wohnen, die enge Nachbarschaft zwischen Wohnen und Arbeiten, Nachhaltigkeit, soziale Verantwortung, kulturelle Aktivitäten und Stadtteilbezug.

- Der „Aegidienhof“, ein ganzes Altstadtkarree in Lübeck, in dem Menschen verschiedener Altersgruppen, Einkommen und Lebenssituationen in enger Nachbarschaft wohnen und arbeiten;
- „Allmende Wulfsdorf“, eine neue Dorfgemeinschaft für 300 Bewohner mit zahlreichen Arbeitsplätzen, Infrastruktur- und Freizeitangeboten;
- Die Siedlung „Moorwiesengraben“

in Kiel Hassee, das auf die enge Verbindung zwischen Ökologie und Gemeinschaft baut;

- Das Gruppenwohnprojekt „Kiel-Pries“ mit seinem Generationen übergreifenden Ansatz;
- Das Projekt „Toftehaven“, das beispielhaft für den aktuellen Trend bei unseren dänischen Nachbarn steht: die seniorbofølleskaber, Gruppenwohnprojekte für Leute über 55.

Auch aus den rund 30 Projektinitiativen im Land kann dieses Heft nur einige exemplarisch herausgreifen, die für die aktuellen Trends stehen: Genossenschaftliches Wohnen, Projekte für untere und mittlere Einkommensgruppen und besondere Zielgruppen wie die Sinti und Roma, innerstädtisches Wohnen aber auch Projekte im ländlichen Raum.

**Nachbarschaftliches Wohnen ist nicht nur ein Thema der Gruppenwohnprojekte**

Nachbarschaftliches Wohnen findet jedoch nicht nur in Gruppenwohnprojekten statt. Es gibt eine Reihe von Wohnungsbauprojekten in Schleswig-Holstein, deren städtebauliche Konzepte auf nachbarschaftliches Wohnen angelegt sind und die inzwischen über mehrjährige Erfahrungen mit Gemeinschaftsräumen verfügen. Diese Erfahrungen könnten ein weiteres Heft füllen. Zwei Beispiele finden sich in diesem Heft: Die quartiersbezogenen Nachbarschaftsbüros in Lübeck und das Pilotprojekt Flensburg-Engelsby, bei dem neue selbstverwaltete Treffpunkte für unterschiedliche Bewohnergruppen geschaffen wurden.

**Britta Tornow, Reiner Schendel**

**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: Britta Tornow, Reiner Schendel  
Fotos + Abbildungen: AutorInnen, Wulf Dau-Schmidt, Brigitte + Olaf Schulz, Britta Tornow  
Erscheinungsweise: viermal jährlich

Preis: Für wohnbund-Mitglieder kostenlos  
Abonnement: € 10,- pro Ausgabe incl. Versand  
Sammelbestellung (ab 10 Exemplare):  
€ 6,50 pro Exemplar zzgl. Versandkosten

Abo-Bestellung: per E-Mail, Telefon oder Fax an die Redaktionsadresse

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

Druck: Lichtpunkt medien e.K., München

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



*Nachbarschaftliches Wohnen hat Tradition in Schleswig-Holstein – Siedlung aus den 30er Jahren*

*Foto: Tornow/Dau-Schmidt*

# Neue Chancen für genossenschaftsorientierte Wohnprojekte

Norbert Scharbach

## Strategien für eine sozial ausgewogene Wohnraumversorgung und die Rolle nachbarschaftlicher und gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Schleswig-Holstein

### **Wohnraumförderung – ein Beitrag zur Sozialpolitik und zur städtebaulichen Entwicklung des Landes**

In den letzten zehn Jahren hat die Wohnraumförderpolitik des Landes Schleswig-Holstein einen konstanten Beitrag zur Sozialpolitik und zur städtebaulichen Entwicklung des Landes geleistet. Vor dem Hintergrund eines Wohnraumförderungsvermögens mit einem Volumen von 156 Mio € in den Programmjahren 2005/2006 wird dies auch in Zukunft möglich sein. Neben landes- und raumplanerischen Leitzielen hat insbesondere die Wohnraumförderung für eine sehr aktive, standardsetzende Wohnungspolitik gesorgt, die den Standorten nützt – und den Menschen auch.

In Bestandsquartieren wird die Wohnraumförderung zunehmend mit ergänzenden Mitteln der Städtebauförderung in ihrer Wirkung gesteigert. Durch das Prinzip der ständigen inhaltlichen und strukturellen Anpassung an sich wandelnde Erfordernisse einer sozial ausgeglichenen Wohnraumversorgung kann das Förderungsprogramm für sich in Anspruch nehmen, ein aktiver und nicht reaktiver Partner der Kommunen und der Wohnungswirtschaft zu sein. Aber auch die Garantie dafür, dass die Menschen in Schleswig-Holstein mit ihrer Wohnsituation in der Regel mehr als nur „ein Dach über dem Kopf“ verbinden. Angesichts begrenzter Einkommenszuwächse eines Großteils der Bevölkerung, angesichts von strukturellen und demographischen Wandlungsprozessen, denen die verschiedenen Regionen in Schleswig-Holstein ganz unterschiedlich ausgesetzt sind, wurden dem Abschmelzprozess der 30 TS

Sozialbindungen allein zwischen 2001 und 2006 immerhin bis 2004 rd. 5000 TS neue oder modernisierte sozialgebundene Wohnungen entgegengesetzt. Der Wohnungsmarkt ist einerseits von Entspannung und günstigen Finanzierungsbedingungen gekennzeichnet, andererseits geben die strukturschwachen Regionen, städtische Quartiere mit sozialen und städtebaulichen Entwicklungsdefiziten und die Auswirkungen der Globalisierung des Finanz- und Wohnungsmarktes Anlass zur weiteren Aufrechterhaltung einer aufmerksamen Wohnungspolitik, die Förderung mit einschließt. Die steuernde und unterstützende Funktion insbesondere der gebündelten Förderung von Städtebau und Wohnungsbau zeigt sich an den sehr erfolgreichen Quartierssanierungen an den Konversionsstandorten ebenso, wie in den modernisierten Wohnquartieren in der „Böcklersiedlung“ in Neumünster oder in „St. Lorenz“ und „St. Jürgens“ in Lübeck. Ohne die Synergieeffekte, die sich aus der Förderung für die Stabilisierung der Stadtteile, und der sozialen und öffentlichen Infrastruktur ergaben, hätte die dort investierende Wohnungswirtschaft die notwendige Aufwertung der Standorte nicht geschafft. Gleichwohl werden durch den Fördermitteleinsatz Investitionsvolumina ausgelöst, die die Förderung um bis zum Achtfachen übersteigen und damit das wirtschaftliche Interesse an den Förderregionen eindrucksvoll unter Beweis stellen.

### **Schwerpunkt liegt auf Modernisierung**

Der Schwerpunkt liegt auf einer Anpassung der Bestände, auf Verbesserung der Wohnungsqualitäten und der

Wohnumfelder. Zunehmend werden für alle Segmente des Wohnungsmarktes zielgruppengerechte Angebote wichtig. Auch diese Bilanz kann sich sehen lassen. So wurden in den letzten zehn Jahren zusammen mit der Wohnungswirtschaft altengerechte Servicewohnungen unterschiedlichster Ausprägung in die Quartiere integriert, Wohnformen für Studenten oder für Wohnungslose oder eben auch Baumaßnahmen, Gruppenselbsthilfeprojekte und Wohnprojekte gefördert. Dabei ist die kooperative Förderberatung, verbunden mit Dienstleistungen zur Qualitätssicherung der Fördermaßnahmen und das 1992 eingeführte Prinzip der „Vereinbarten Förderung“ der praktische Ausdruck einer Förderstrategie, die die Ziele des Wohnraumförderungsgesetzes umsetzt, ohne dirigistisch zu wirken.

### **Das Land setzt auf Transparenz und Erkenntnisse zu Entwicklungen der regional unterschiedlichen Wohnungsmärkte.**

Die seit 1997 eingeführte kontinuierliche Wohnungsmarktbeobachtung und seit 2003 die Auswertung von Wohnungsmarktanalysen und -prognosen leiteten dazu über, von der Quotenförderung auf eine Förderung zu kommen, die ihre Nachhaltigkeit unter Beweis stellt und zugleich als Katalysator für Portfolio- und Marktanalysen der Wohnungsunternehmen wirken kann. Sie setzte dabei auf die Kräfte in der Wohnungswirtschaft, die langfristig investieren und dies mit hoher Verantwortung für die Region. Zugunsten von mehr Flexibilität in der Handhabung der Sozialbindungen, aber auch zur Sicherung von partnerschaftlichem

Engagement von „Öffentlicher Hand“ und Wohnungswirtschaft in Bestandsquartieren mit strukturellen Entwicklungsdefiziten wurden seit 2003 regionale Untersuchungen zur Situation und Prognose kleinräumlicher Wohnungsverversorgung und der Wohnungsmärkte angestoßen. Teilweise wurde dieser Anstoß von den Kommunen genutzt, um umfassende Stadtentwicklungskonzepte in Auftrag zu geben. Diese bieten für die Städtebauförderung und für Stadtbau – und Bestandsmodernisierungsmaßnahmen zugleich – einen wichtigen Erkenntnis- und Orientierungsrahmen. Inzwischen befassten sich 21 Städte in Schleswig-Holstein mit solchen Konzepten. Damit ist zugleich ein breiter regionalpolitischer Diskurs angestoßen, der in jedem Fall den Kommunen und Standorten nützt. Es ist absehbar, dass in Schleswig-Holstein bald nur noch vor dem Hintergrund politisch verabschiedeter Wohnraumversorgungskonzepte und damit klaren Zielbestimmungen für die verschiedenen Regionen und Kommunen, gefördert werden kann.

### **Wie steht in diesem Kontext das Thema Wohnprojekte?**

Wohnprojekte entstehen aus der Initiative der potenziellen Nutzer und Nutzerinnen und erfordern im wohnungspolitischen Umgang eine besondere Aufmerksamkeit und eine völlig andere Umgangsweise. Da seit Mitte der 90er Jahre die qualitativen und nicht mehr die quantitativen Aspekte des Wohnungsbaus im Focus der Förderung stehen, ist die Impulswirkung, die von sozialen Wohnprojekten ausgeht und der hohe soziale Wert des bürgerschaftlichen Engagements erkannt worden, so auch die Notwendigkeit, entsprechende Umsetzungschancen zu fördern. Wohngruppen wirken in der Regel sozial stabilisierend und mobilisieren andererseits Kapital und solidarisches Engagement. Ein Weiteres kommt hinzu: Die Auswirkungen, die sich aus dem demographischen und strukturellen Wandel der Gesellschaft ergeben, erfordern zudem zukünftig eine Vielfalt an „Wohnmodellen“ und Angeboten für unterschiedlichste Wohnformen- und diese angesichts der Aussichten auf wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigungslage

unbedingt zu bezahlbaren Mieten und Nutzungsbedingungen. In diesem Kontext können Wohnprojekte Impulswirkungen auf die soziale Wohnraumversorgung aussenden und verdienen Unterstützung.

Dies geschieht in zweierlei Hinsicht:

1. Den förderungsfähigen Haushalten stehen investive Fördermittel durch Programmbausteine in der sozialen Wohnraumförderung für Mietwohnungsbau wie auch für Eigentum zur Verfügung, die den Belangen von Wohnprojekten entgegenkommen.
2. Die Wohnraumförderpolitik fördert den Dialog sowohl mit der klassischen Wohnungswirtschaft als auch mit den Kommunen, um Angebote und Rahmenbedingungen zu schaffen, die solchen Initiativen nützen.

### **Rahmenbedingungen, Förderung und Kooperationen**

Die direkte und investive Förderung, je nach sozialem Status der Projektmitglieder und dem umgesetzten Qualitätsstandard im Bereich der ökologischen, energiesparenden Bauweise oder im Bereich besonderer städtebaulich wirksamer und sozialer Qualitäten wurde seit Beginn der 90er Jahre durch Programme wie „Ressourcensparendes Bauen und Siedeln (1990 bis 2000) und das Förderprogramm für Projektentwicklung sozialer Gruppenwohnprojekte (1997 bis 2004) erfolgreich betrieben und hat ca. 2000 Wohneinheiten bei einer geschätzten Investitionssumme von 220 Mio € hervorgebracht. So haben sich eine ganze Reihe von „Öko-Siedlungen“ der Mittel bedient, um ihre ökologisch ausgerichteten Heizzentralen oder Gemeinschaftsanlagen zu realisieren und damit nicht zuletzt auch ihre auf Nachbarschaft ausgerichtete Siedlungsform zu festigen. Gleichzeitig ist die Förderung von Impulsen und guten Rahmenbedingungen bei den Wohnungsunternehmen einerseits und den Kommunen andererseits für die Förderpolitik ein weitaus schwierigeres Unterfangen. Während auch mal zielgruppenspezifische Wohnungsangebote von den Unternehmen zunehmend durch Modernisierung ihrer Bestände umgesetzt werden, bleiben zugleich die

Wohnungsgenossenschaften hinter der Erwartung zurück, einen Schritt weiter zu gehen und Wohnwünsche von Selbsthilfegruppen aufzugreifen und diese umzusetzen. Dies, obwohl der Solidar- und Selbsthilfeaspekt, der in vielen dieser Gruppen den Antrieb bildet, unmittelbar zu genossenschaftlichen Strukturen passt, die zumeist genau dort ihre Wurzeln haben. Die Gründe für dieses Zögern sind indes nachvollziehbar. Die Traditionsgenossenschaften stehen am Wohnungsmarkt im Wettbewerb. Ihre Geschäftsführungen haben sich den wirtschaftlichen Anforderungen ihrer Mitglieder zu stellen und entsprechend begrenzte Spielräume für die Umsetzung individueller Ansprüche neuer Genossenschaftsinteressenten.

### **Förderung genossenschaftlich orientierter Wohnkultur zwischen Eigentum und Miete**

Aus Sicht der Wohnraumförderpolitik galt es zwischen den bestehenden Angeboten der Förderung von Eigentumsmaßnahmen und der sozialen Wohnraumförderung mit der seit 1997 integrierten Möglichkeit des Bestandserwerbs von Bewohnergenossenschaften eine weitere Lücke zu schließen. Die so genannte 3. Säule der Wohnungsverversorgung zwischen Eigentum und Miete, das genossenschaftliche Wohnen sollte intensiver gestärkt werden. Die Erfahrungen mit Wohngruppen hatten gezeigt, dass es zu ihren Stärken gehört, Mitglieder aus unterschiedlichsten sozialen Milieus, Einkommensschichten und Jahrgängen zu rekrutieren und den Zugang nicht allein von der Finanzkraft abhängig zu machen. Um auch einkommensschwächeren Projektmitgliedern die Beteiligung zu ermöglichen, hat das Land entschieden kleine, neue Genossenschaften oder auch Genossenschaftsformen, die projektbezogenen Wohngruppen zugunsten von Selbsthilfe und Selbstverantwortung breite Spielräume bieten, mit einer gesonderten Förderrichtlinie zu berücksichtigen.

Dabei sind die Sozialbindungen den Strukturen solcher Wohngruppen angepasst: Für bis zu 2/3 einer jeden Fördermaßnahme können die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG um bis zu 50 % und die Bewilligungsmieten



Eingang zur ökologischen Siedlung Kiel-Hassee

Foto: Tornow/Dau-Schmidt

in angemessener Höhe überschritten werden. Ebenso können die sonst gültigen Wohnflächengrenzen überschritten werden, wenn die Nutzungsentgelte für die Genossenschaftsmitglieder bezahlbar blieben. Für mindestens 1/3 der Maßnahme gelten die Sozialbindungen wie in der klassischen Wohnraumförderung. Gefördert wird nicht nur Neubau und Altbaumodernisierung, sondern auch gekoppelt der Bestandserwerb, – all dies vorwiegend in den Städten. Das erforderliche Eigenkapital bei Neubau wurde auf 15 % der Gesamtkosten abgesenkt. Zur Bonitätssicherung steht ein Sicherungsfonds bei der Investitionsbank bereit.

#### **Förderung besserer Rahmenbedingungen: Baulandprogramm der Kommunen**

Der erste Landespreis „Zukunftweisendes Bauen in Schleswig-Holstein“ unter dem Titel „Wohnen in der städtischen Verdichtung“ ging 2001 an ein Wohnprojekt: den „Aegidienhof“, mitten in Lübeck; der erste Umweltpreis des Landes ging 1990 ebenfalls an ein Wohnprojekt: die ökologische Siedlungsgenossenschaft in Kiel-Hassee.

Auch andere Projekte erhielten Auszeichnungen und besondere Aufmerksamkeit, galten oft als architektonisch besonders gelungen. Von diesen Qualitäten profitieren nicht nur die Projekte selbst, sondern in der Regel auch das Quartier und nicht zuletzt die Kommune. Oft werden durch Wohnprojekte Gemeinschaftseinrichtungen, stadtteilbelebende Funktionsmischungen, gemeinschaftliche Verantwortung für das soziale und städtebauliche Umfeld erreicht. Wohnprojekte bauen eher flächen- und kostensparend und rekrutieren zunehmend die städtische Infrastruktur anstelle von zersiedelnd wirkenden Neubaugebieten im ländlichen Raum. Vor allem aber suchen an Gemeinschaft Interessierte zunehmen die Vorteile des städtischen Wohnens und setzen ihre Ansiedlungsabsichten dem langläufigen „Häuslebauer“-Trend zu ländlichen Neubaugebieten entgegen. Diese Tendenzen und Wirkungen können die Kommunen zukünftig mit größerer Sorgfalt unterstützen, indem sie das Baulandförderungsprogramm des Landes in Anspruch nehmen. Dabei tritt die Investitionsbank im Rahmen eines „Förderungsankaufs“ für eine längere Zeit in das Erschließungsrisiko ein und entlastet den

kommunalen Haushalt von allen Vor- und Zwischenfinanzierungspflichten. Diese Förderung bildet eine gute Grundlage dafür, dass die Städte inhaltliche Zielstellungen bei neuen Gebietsausweisungen direkt umsetzen können und nicht auf die Kooperationsbereitschaft kommerzieller Erschließungsunternehmen und dem damit verbundenen Zeitdruck weiterhin angewiesen sind. Insgesamt sind die Städte gut beraten, den höheren Aufwand, der sich im Umgang mit Projektinitiativen ergibt, so u.a. auch die Notwendigkeit von Vorplanungsrechten angesichts der dringenden Notwendigkeit, die „Stadtflucht“ auszubremsen, nicht nur in Kauf zu nehmen, sondern ihm mit aktiven Konzepten zu begegnen.

#### **Erfolg der Landeskampagne**

Diese neuen Förderprodukte waren die landesseitigen Bausteine der „Kampagne zur Förderung von Wohnprojekten“ im letzten Jahr. Sie mobilisierte auf vier größeren Veranstaltungen ca. 350 Menschen. Zudem stehen Beratungsstellen und landesseitig geförderte Beratungsleitfäden und Studien bereit, Initiativgruppen in eine gute Aus-



**Gustaf-Schatz-Hof in Kiel: Treffpunkt im Wohnumfeld ...**



**... und Mietertreff in einer Erdgeschosswohnung**

Fotos: Tornow/Dau-Schmidt

gangsbasis zur Umsetzung von kleinen genossenschaftlichen Wohnprojekten zu bringen. Im Mai diesen Jahres spielten diese Impulse erste Erfolge in Form eines Wohnprojektetags in Kiel. Zwei weitere neue Dachgenossenschaften befinden sich neben dem „Institut für Neues Wohnen e.V.“ und der „Maro Temm“ Dachgenossenschaft der Deutschen Sinti & Roma z.z. in Gründungsprozessen. Von den ca. 30 Projektinitiativen stehen ca. 6 Projekte in einer konkreteren Entwicklungsphase. Im Zuge der EX-Wost-Forschung, die zusammen mit Hamburg von der Stattbau Hamburg GmbH zum Thema Optimierung und Weiterentwicklung von dachgenossenschaftlichen Trägerstrukturen läuft und flankiert wird durch die Forschung an den Modellprojekten „Esbjergweg Genossenschaft“ e.G. in Kiel – Mettenhof und Gründung einer Bestandsgenossenschaft in Pinneberg, werden neue aufschlussreiche Erkenntnisse erwartet. Diese werden auch landesseitig genutzt, um Rahmenbedingungen für

genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte weiterhin zu verbessern.

**Fazit**

Die Wohnraumförderpolitik des Landes hat die Wichtigkeit von Wohnprojekten längst erkannt und unterstützt diese gezielt. Dennoch haben Wohnprojekte einen sehr geringen Anteil am Geschehen am Wohnungsmarkt.

Hauptaugenmerk liegt deshalb auf der quartiersbezogenen Wohnraumförderung, die breiten Schichten der Bevölkerung zukunftsfähige und bedarfsgerechte Wohnformen sichert. Gerade auch im Zuge der Modernisierung von Wohnungsbeständen spielen neue Wohnformen, z.B. für ältere Menschen – ob als betreute Wohngruppe für demenziell Erkrankte oder auch als Wohnungen mit verschiedenen Serviceangeboten, eine zunehmend wichtige Rolle. Dabei sind Spielräume für gute Nachbarschaft und Selbstverantwortung bei der Lebensraumgestal-

tung ebenso gefragt, wie wählbarer wohnbegleitender Service, der von den Wohnungsunternehmen bereitgehalten wird. Impulse und Bedürfnisse von Wohnprojekten und Angebote von regional verbundenen innovativen Wohnungsunternehmen und Traditionsgenossenschaften liegen oftmals sehr eng beieinander. Schaut man sich das zweite Landespreis-Projekt (s.o.) im Mercatorviertel in Kiel-Wik an, erstellt von den Unternehmen Frank Heimbau, Kieler Wohnungsbaugesellschaft und der Wankendorfer Baugenossenschaft, dann findet man auch dort viele der in Wohnprojekten geforderten Qualitäten wieder. Insofern gilt es optimistisch zu sein, denn soziales Miteinander ist als Wohnqualität im Kommen!

*Norbert Scharbach, Ministerialdirigent  
Abteilungsleiter der Abteilung für Ausländer-  
und Migrationsangelegenheiten, Städtebau,  
Bau- und Wohnungswesen, Innenministerium  
Schleswig-Holstein*



**Das Gemeinschaftshaus im neuen Mercatorviertel in Kiel ...**



**... wird intensiv für Veranstaltungen und Feiern genutzt**

Fotos: Tornow/Dau-Schmidt

Reiner Schendel

## Neue Chancen für Wohnprojekte – die neuen Förderrichtlinien für Genossenschaften

### Allgemeines

Mit dem Ziel, neben Mietwohnungen und Einzeleigentum auch neue gemeinschaftsorientierte Wohnformen zu fördern, hat das Land Schleswig-Holstein im Oktober 2004 eine Reihe von Maßnahmen beschlossen, die die bisherigen Wohnungsbauförderbestimmungen ergänzen. U.a. geht es dabei um besondere Akzente bei der Förderung des genossenschaftlichen Eigentums bzw. Wohnens. Im Folgenden sind die wichtigsten Rahmenbedingungen und Förderbestimmungen zusammengefasst, die bei der Umsetzung von nachbarschaftlich orientierten Wohnprojekten auf genossenschaftlicher Basis berücksichtigt werden müssen.

Neben der Förderung im Rahmen des Wohnraumförderungsgesetzes wird auch das Ziel verfolgt, die Gründung von Genossenschaften oder von Dachgenossenschaften zu befördern.

### Förderungsmaßnahmen ausgeweitet und kombinierbar

Die neuen Förderrichtlinien umfassen ein breites Spektrum von Möglichkeiten

- Neu-, Ausbau oder Erweiterungen (Sanierung) von (genossenschaftlichen) Mietwohnungen
- Modernisierung von Mietwohnraum
- Erwerb bestehender Wohnungen durch Genossenschaften
- Die Kombination von Wohnungserwerb und Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

### Zielgruppe junge Genossenschaften oder Genossenschaften, die Selbstbestimmung ermöglichen

Die Zielgruppe der Förderung beinhaltet Wohngruppenprojekte. Das sind Baugemeinschaften und soziale Wohngruppen, die seit 1.01.2003 eine in das Genossenschaftsregister eingetragene Wohnungsgenossenschaft gegründet bzw. die eine Eintragung alsbald erwirken oder vor dem 1.01.2003

gegründete Wohnungsgenossenschaften, die Selbstbestimmungsrechte der Wohngruppe dauerhaft per Vertrag sichert und bei der sich alle Mitglieder der Wohngruppe in einer juristischen Person organisiert haben.

### Einkommensgrenzen mit der Möglichkeit der Überschreitung – Besonderheit Wohngemeinschaften

Die Mitglieder der Wohnprojektgruppe müssen bestimmte Einkommensgrenzen einhalten, um die Berechtigung zum Bezug einer geförderten Wohnung zu erhalten. Die maßgeblichen Einkommensgrenzen basieren auf den Vorgaben des § 9 Wohnraumförderungsgesetzes (WoFG).

Mindestens 1/3 der Haushalte müssen die Einkommensgrenzen § 9 WoFG plus 10% einhalten. Maximal 2/3 der Haushalte dürfen die Einkommensgrenzen nach § 9 WoFG um bis zu max. 54% überschreiten.

Um auch Mitglieder, deren Einkommen oberhalb der Einkommensgrenzen liegen, die Teilnahme zu ermöglichen, können Teile des geplanten Projektes ohne Förderung frei finanziert werden.

Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, dass eine einkommensmäßig heterogene Situation entstehen kann. Aus dieser Situation heraus besteht die Möglichkeit, dass durch gruppeninternes solidarisches Handeln das gesamte notwendige Eigenkapital mit Hilfe der einkommensmäßig Bessergestellten eingebracht werden kann.

Bei Wohngemeinschaften muss jedes Mitglied der Wohngemeinschaft die Einkommensvoraussetzungen erfüllen.

### Wohnungsgrößen, Gemeinschaftsräume, Qualitäten und Anforderungen an Gebäude

Der geförderte Wohnraum muss bestimmten Anforderungen hinsichtlich Wohnungsgröße sowie städtebau-

licher und ökologischer Standards entsprechen.

- **Förderfähige Wohnraumgrößen**  
Förderfähig sind Wohnungen, die bezogen auf die Haushaltsgrößen bestimmte Flächen nicht überschreiten

Haushaltsgröße	1	2	3	4	jede weitere Person
m <sup>2</sup> Wohnfläche	50	60	75	85	Plus 10

- Bei maximal 2/3 der Wohneinheiten können die Wohnflächen angemessen überschritten werden (ca. 5–10 m<sup>2</sup> pro WE). Eine weitere Überschreitung dieser angemessenen Wohnungsgrößen bleibt bei der Bemessung der Darlehen unberücksichtigt. Diese zusätzlichen Flächen müssen frei finanziert werden und erhöhen die Durchschnittsmiete entsprechend.

- **Gemeinschaftsräume**  
Es können Gemeinschaftsräume mit errichtet werden, für die ebenfalls Förderdarlehen bewilligt werden. Es werden ca. 2 m<sup>2</sup> pro WE für einen Gemeinschaftsraum anerkannt, der in eine „normale“ Wohnung rückbaubar sein muss. Die Miete für alle Wohnflächen steigt in solchen Projekten um 0,15 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche im Monat.

- **Städtebauliche, ökologische und soziale Standards**  
Voraussetzung für die Förderung ist die Einhaltung der städtebaulichen, ökologischen und sozialen Standards. Diese werden auf Grundlage der einzureichenden Unterlagen von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE) geprüft und in einem „Abschlussvermerk“ bestätigt. Auf die energetischen Fragen wird besonders geachtet, seit 2002 ist der Niedrigenergiehausstandard verpflichtend (= Hessischer Standard, Unterschreitung der EnEV um 20%–30%). Die ARGE macht auch regelmäßig Baustellenbesuche und führt den „Blower door Test“ durch. Sofern mehr Anträge vorlie-

gen als Fördermittel bei der I-Bank vorhanden sind, wird von der ARGE ein Ranking vorgenommen und Projekte mit den höherwertigen Qualitäten bevorzugt.

### **Kosten: Gebäude und Grundstückskosten sind begrenzt**

Kostenobergrenzen für die Baukosten (Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276) werden festgelegt.

Darüber hinaus werden notwendige Kosten für Erschließungsmaßnahmen, Außenanlagen und Baunebenkosten, Grundstücks- und Grunderwerbsnebenkosten (durchschnittlich 200 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche) sowie Finanzierungskosten innerhalb der Gesamtkosten anerkannt. Die Gesamtkosten sind für die Bemessung der Höhe des Förderdarlehens entscheidend.

Erhöhungen der Förderobergrenzen für einzelne Wohnungen sind möglich, sofern die Wohnungen mit Haushalten mit mindestens drei Kindern, mit älteren Menschen, mit schwer behinderten Menschen belegt werden. Ebenso ist eine Erhöhung für ökologische Maßnahmen und für Gemeinschaftsräume möglich.

### **Finanzierung – Förderung – Eigenkapital herabgesetzt**

Die Finanzierung setzt sich im Wesentlichen aus vier Bestandteilen zusammen:

- **Eigenleistung des Bauherrn**  
Die Eigenleistung des Bauherrn muss mindestens 15% der Gesamtkosten des Bauvorhabens betragen (statt 25% bei Normalförderung). Dieses Geld muss beim Bauherrn zu Beginn der Planungsarbeiten liquide vorhanden sein, da die Planung vor Beginn der Bauarbeiten und auch ggf. der Grunderwerb mit diesem Geld finanziert werden muss.
- **Förderung der Kommunen**  
Die Kommunen sollen sich bei der Förderung des Mietwohnraums durch Gewährung von Förderdarlehen in Höhe von 17,5% des I-Bankdarlehens beteiligen. Sollten sie aus finanziellen Gründen dazu nicht in der Lage sein (dies ist zurzeit leider oft der Fall) müssen sie zumindest bestätigen, dass die Maßnahme hin-

sichtlich städtebaulicher, sozialer und ökologischer Gesichtspunkte mit der Kommune abgestimmt ist und unterstützt wird sowie in Übereinstimmung mit den Wohnraumversorgungskonzept steht (soweit vorhanden). Über die Beteiligung der Kommunen an der Förderung können Belegungsrechte zu Gunsten der Kommunen gesichert werden.

- **Förderung des Landes durch die I-Bank**  
Die Förderung erfolgt durch Förderdarlehen in Abhängigkeit von der Maßnahme.  
Bei Neubau und Sanierung können bis zu 50% in besonderen Fällen bis 65% der anerkannten Gesamtkosten als Förderdarlehen gewährt werden (max. 1000 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche). Modernisierungsmaßnahmen können zu 100% mit Darlehen gefördert werden (max. 350 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche). Der Erwerb von Wohnungen kann mit 15.000 € pro WE gefördert werden. Kombinationen dieser Förderungen sind möglich.  
Das Förderdarlehen ist für 6 Jahre zinsfrei. Anschließend werden die Zinsen alle drei Jahre um 0,5 bis 2% (individuell gemäß Förderzusage) erhöht.  
Die Tilgung beträgt mindestens 1% p.a. unter Zuwachs ersparter Zinsen. Ein einmaliges Bearbeitungsentgelt von 1,5 bis 1,2% (bei großen und einheitlichen Projekten) sowie ein laufender Verwaltungskostenbetrag von 0,5% p.a. (mindestens jedoch 0,2% vom Ursprungskapital) der Darlehenssumme werden erhoben. Ab dem 7. Jahr soll ein zusätzlicher Betrag an einen Sicherungsfonds abgeführt werden. Dieser Sicherungsfonds wird zur Zeit noch konstituiert und soll den Projekten im Falle unverschuldeter Finanzkrisen finanziell helfen.
- **Erstrangig abgesichertes Kapitalmarktdarlehen**  
Der durch die o.g. Mittel nicht gedeckte Finanzierungsanteil muss durch Kapitalmarktdarlehen abgedeckt werden.

### **Lange Dauer der Belegungsbindung als Gegenleistung**

Der geförderte Wohnraum unterliegt der in der Förderzusage festgesetzten Belegungsbindung. Die Dauer der Belegungsbindung liegt i.d.R. bei 25 oder 35 Jahren. Sofern die Kommune das Vorhaben finanziell mitfördert, unterliegt die Belegungsbindung das Recht der Belegung (Dreier-Vorschlag) aus. Wenn die Kommune nicht mitfördert, gelten nur die oben beschriebenen einkommensbezogenen Bindungen.

Es können Kooperationsverträge zwischen Gemeinden, sonstigen Öffentlichen Stellen und Verfügungsberechtigten von Wohnraum unter Einbeziehung Dritter (z.B. Träger sozialer Aufgaben) geschlossen werden.

### **Mieten sind einkommensabhängig differenziert**

Die Höchstmieten nach Fertigstellung für diejenigen Haushalte (minimal 1/3 der Haushalte), deren Einkommen die Einkommensgrenzen § 9 WoFG + 10% nicht überschreiten, liegen je nach Regionalstufe zwischen 4,85 € und 5,10 € pro m<sup>2</sup> Wohnfläche nettokalt im Monat. Verringerungen dieser Bewilligungsmiete z.B. für kinderreiche Familie oder Erhöhungen können gemäß FiRL vorgenommen werden.

Für anerkannte Gemeinschaftsräume zur Bildung einer sozialen Hausgemeinschaft, die in Wohnungen rückbaubar sein müssen, erhöht sich die Miete der Wohnungen um 0,15 €/m<sup>2</sup> im Monat.

Nach 6 Jahren sind Mieterhöhungen im Rahmen §§ 556 bis 559 BGB möglich, jedoch nicht über 9% in drei Jahren (Kappungsgrenze). Diese Erhöhungen müssen letztendlich durchgeführt werden, damit die Genossenschaft ein mindestens ausgeglichenes Ergebnis erzielen kann.

Die Mieten der Haushalte, die die o.g. Einkommensgrenzen überschreiten, werden angehoben und den ortsüblichen Vergleichsmieten schrittweise angepasst. Die förderfähigen Miethöhen werden dem regionalen Wohnungsmarkt entsprechend im Rahmen der Förderzusagen bei der I-Bank definiert.

**Überblick über Grundlagen der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein (2004/2005):**

- Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Wohnraumförderprogramm 2003/2004, Programmerrlass 2003/2004 vom 24. Januar 2003 – IV 501 – 514.211–13
- Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein: Finanzierungsrichtlinien (FIRL) Erlass des Innenministeriums vom 24. März 2004 – IV 501 – 514.101
- Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Schleswig-Holstein; Förderung von altengerechten Wohnun-

gen, Erlass des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein, vom 10. Januar 2001 – 514.02/514.421.0

- Landesverordnung über Einkommensgrenzen bei der sozialen Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Einkommensgrenzenverordnung, EKGrenzveVO vom Oktober 2004
- Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Ergänzung des Programmerrlasses 2003/2004 vom 8. Oktober 2004, IV 50 – 514 101/473.601
- Soziale Wohnraumförderung in Schleswig-Holstein, Wohnraumför-

derungsbestimmungen, WFB, Erlass des Innenministeriums vom 21. Februar 2002 IB 501 – 514.02

- Wohnraumförderungsgesetz vom 13.9.2001 (WoFG)

Siehe Internet: [www.bauen-sh.de](http://www.bauen-sh.de)

**Reiner Schendel**, Geschäftsführer der *STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH*, Vorstand im *wohnbund e.V.*  
 Kontakt:  
 STATTBAU HAMBURG GmbH  
 Neuer Kamp 25  
 20359 Hamburg  
 Web: [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

Reiner Schendel

**Entwicklung von dachgenossenschaftlichen Trägerstrukturen – ein Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“**

Die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH feiert in diesem Jahr ihr 20-jähriges Jubiläum. In diesen gut 20 Jahren wurden weit über 100 Projekte zumeist in Hamburg entwickelt und realisiert. Die meisten dieser Projekte sind nachbarschaftlich und sozial orientierte Wohnprojekte in unterschiedlichen genossenschaftlichen Rahmen.

Diese Erfahrungen aufgreifend wurden in den letzten beiden Jahren Machbarkeitsstudien für das Innenministerium Schleswig-Holstein bearbeitet, um auch in Schleswig-Holstein die strukturellen Grundlagen für genossenschaftliche Wohnprojekte zu schaffen. Eine dieser Studien beschäftigt sich mit der Genossenschaft Esbjergweg und deren Möglichkeiten und Strategien zur Erweiterung als Dachgenossenschaft zur Aufnahme weiterer Projekte.

Im Rahmen des ExWoSt Forschungsfeldes des Bundesministeriums für Bauen und Verkehr ergab sich nun die Möglichkeit, die Forschung auszuweiten und möglichst mit der Realisierung geeigneter Dachgenossenschaftsstrukturen zu verbinden.

Als Forschung beantragt und bewilligt wurde das Modellvorhaben:

*„Umsetzungsorientierte Entwicklung von dachgenossenschaftlichen Trägerstrukturen zur Realisierung nachbarschaftlich orientierter Wohnprojekte und Baugemeinschaften in Hamburg und Schleswig-Holstein inklusive der dafür notwendigen Beratungs-, Kommunikations- und Informationsstruktur“*

Projektträger ist die STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH mit den Kooperationspartnern Innenministerium Schleswig-Holstein, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Hamburg sowie diversen Projektgruppen.

Der Untersuchungsschwerpunkt der Forschung liegt in den Rahmenbedingungen und förderlichen Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens mit den Themenbereichen Beratungsinfrastruktur sowie Kooperationen mit Zielgruppen, die an gemeinschaftlichem Wohnen interessiert sind.

Die Wege, Ansätze und Strategien sind

- Aufbau von Kommunikationsstrukturen zur Initiierung von Kooperationen und Dachgenossenschaften
- Entwicklung von Vernetzungs- und Kommunikationsstrukturen zur Vermittlung von Praxiswissen für Neugründer
- Entwicklung und Erstellung der für Neugründungen notwendigen Materialien für rechtliche, organisatorische und finanzielle Themen (z. B. Verträge, Satzungen, Finanzierungsmodelle)
- Beratungsangebote zur Förderung von Gründungsaktivitäten
- Entwicklung von (alternativen) Finanzierungsformen zur Überwindung von Eigenkapitalschwäche
- Entwicklung von Kommunikationsstrategien (u.a. Werbung) zur Mitgliedergewinnung bei Neugründungen
- Schaffung von Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum mit Ausstattungsqualitäten für mittlere Einkommen als Eigentumsalternative
- Weiterentwicklung von innovativen Wohnformen für nachbarschaftlich

orientierte Wohngruppen durch Neugründungen und/oder Kooperationen

- Implementierung und Förderung neuer genossenschaftlicher Wohnformen als feste Bestandteile des qualitativen Wohnangebots in beiden Bundesländern

### Kurzbeschreibung des Vorhabens

Hamburg und Schleswig-Holstein verfügen über eigene Förderprogramme, die auf die Besonderheiten von Wohngruppenprojekten eingehen, Schleswig-Holstein hat zusätzlich im Jahr 2004 eine Landesinitiative zur Förderung genossenschaftlicher Projekte gestartet und Hamburg verfügt seit fast zwei Jahren über ein eigenes Referat im zuständigen Ministerium, der Agentur für Baugemeinschaften innerhalb der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, das für das Thema neue Wohnformen in der Hamburger Verwaltung zuständig ist.

Das Forschungsvorhaben soll auf die bisher entwickelten Strukturen eingehen, sie zielgerichtet weiterentwickeln und vorhandene Hemmnisse ausräumen helfen. Auf diese Weise soll die wohnungspolitische Relevanz neuer genossenschaftlicher Wohninitiativen – auch mit Blick auf bundesweite Impulsgebung – effektiviert werden.

Die Potenziale, die neue genossenschaftliche Ansätze angesichts bevorstehender demographischer Entwicklungen bei der Wohnungsversorgung haben, sollen gestärkt und die besonderen Qualitäten neuer genossenschaftlicher Organisationsformen herausgearbeitet werden.

Um diese Ziele im Rahmen des Forschungsfeldes umzusetzen, sollen im Rahmen des Modellvorhabens drei Schwerpunkte bearbeitet werden:

- Analyse der bestehenden genossenschaftlichen (Wohn-)Projekte aus beiden Ländern im Hinblick auf ihre Stärken und Schwächen sowie ihre Probleme und Potenziale.
- Entwicklung von neuen Konzepten für genossenschaftliches Wohnen insbesondere auf der Ebene von Dachgenossenschaften. Dachgenossenschaft heißt in diesem Modellvorhaben eine eingetragene Genossenschaft, unter deren Dach viele einzelne mit Selbstverwaltungsrechten ausgestattete Hausgemeinschaften vereinigt werden können. Inhalt des Forschungsprojekts ist auch die Weiterentwicklung der Kooperationsformen zwischen Wohnprojekten und bestehenden Genossenschaften.
- Parallel zu dieser Grundlagenarbeit wird im Sinne von Aktionsforschung umsetzungsorientiert gearbeitet. Es werden Informations- und Kommu-

nikationsstrukturen aufgebaut, um an neuen Wohnformen und Wohnkonzepten interessierte Kreise direkt anzusprechen und Möglichkeiten der Gründung einer Dachgenossenschaft oder der Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft zu erörtern. Im Rahmen dieser Umsetzungsphase werden die erarbeiteten Ergebnisse der Grundlagenarbeit, z.B. Verträge, Finanzierungskonzepte, Marketingkonzepte zum Einsatz kommen und auf ihre Qualität hin überprüft und ggf. weiter bearbeitet.

Mit Hilfe der in der grundlagenorientierten Arbeitsphase entwickelten Konzepte bzw. Produkte und der beratungsintensiven Arbeit vor Ort in der Umsetzungsphase soll möglichst vielen Menschen der Einstieg in das genossenschaftliche Wohnen mit modernen nachbarschaftlich orientierten Wohnformen ermöglicht werden.

Reiner Schendel, Geschäftsführer der  
STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH, Vorstand im wohnbund e.V.  
Kontakt:  
STATTBAU HAMBURG GmbH  
Neuer Kamp 25  
20359 Hamburg  
Web: [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

Dr. Eckart Güldenber

## Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG – Rückblick und Ausblick –

Dieser Beitrag befasst sich mit der Frage ob und inwieweit sich neue Genossenschaften in Großsiedlungen gründen lassen und zur Stabilisierung überforderter Nachbarschaften beitragen können.

### 1. Ausgangslage Stadtteil Mettenhof

Der Stadtteil Kiel-Mettenhof ist im wesentlichen eine zwischen 1965 und 1975 entstandene Großsiedlung, wie sie nach Planungen vor allem der Neuen Heimat entsprechend dem Leitbild „Urbanität durch Dichte“ typischerweise auch andernorts in Westdeutschland als Antwort auf die große Wohnungsnachfrage in den Städten entstanden. Die Hälfte der 8000 Wohnungen wurde als öffentlich geförderte Sozialwohnungen errichtet.

Heute leben ca. 20 000 Einwohner im Stadtteil Mettenhof. Wesentlich geändert haben sich die Bevölkerungsstruktur sowie das Einkommen bzw. die Lebensbedingungen der Bewohner: Während es sich bei den Erstbewohnern dieses inzwischen 40 Jahre alten Stadtteils ganz überwiegend um deutsche Angestellte und Arbeiterhaushalte handelte, die in Lohn und Brot standen, wird die Bewohnerstruktur heute wesentlich mitgeprägt von Arbeitslosen und Sozialhilfeempfängern (bzw. Hartz IV-Anspruchsberechtigten), einem hohen Kinderanteil mit vielen Alleinerziehenden sowie von Zuwanderern aus der ehemaligen Sowjetunion und Ausländern.

### Wohnungsmarktsituation

Insbesondere die letzten 20 Jahre haben größere Schwankungen der Nachfrage und strukturelle Veränderungen der Angebotsseite mit sich gebracht.

Zwischen 1995 – 2000 führt eine erneute Marktsättigung zu Leerständen und forcierter Segregation in den Großsiedlungen. Die Investitionen in



Esbjergweg

den Neubau sind rückläufig – die in den Bestand weiterhin zögerlich. Die Stadt Kiel, das kommunale Wohnungsunternehmen KWG sowie die teilweise landeseigene Landesentwicklungsgesellschaft/WoBau-SH schließen für den Kernbereich Mettenhofs einen Kooperationsvertrag ab, der einerseits die gebietsweise Freistellung von Belegungsbindungen und der Fehlbelegungsabgabe vorsieht, andererseits eine Selbstverpflichtung der Wohnungsunternehmen vorsieht, Mietverzichte zu üben und sich an den sozialen Dienstleistungen zu beteiligen.

Haushaltsengpässe der Stadt Kiel begründen 1998 den Verkauf des kommunalen Wohnungsunternehmens KWG mit erheblichen Beständen in Mettenhof an die WCM, eine private Kapitalverwertungsgesellschaft, die den hohen Einstandspreis und mögliche Verluste mit ihren Industriebeteiligungen steuerlich „verrechnen“ kann. Die BGI, gewerkschaftseigene Nachfolgegesellschaft der Neuen Heimat, beginnt ihre Wohnungsbestände in Mettenhof aufzuteilen und zu priva-

tisieren; sie ist mit en bloc Verkaufsoptionen nicht erfolgreich. Andere bereits früher privatisierte Bestände der Neuen Heimat am Oslo ring wechseln im Rahmen von Konkursverfahren erneut den privaten Eigentümer. Die Landesentwicklungsgesellschaft/WoBau-SH füllt mit öffentlich geförderten Neubaumaßnahmen letzte städtebaulich wichtige Baulücken, bevor auch sie schrittweise privatisiert wird

### Wohnungs- und Städtebaupolitik von Stadt und Land

Gegen Ende der 90er Jahre intensiviert das Land die Bestandorientierung seiner sozialen Wohnraumförderung durch verbesserte Finanzierungsbedingungen umfassender Modernisierungsmaßnahmen, insbesondere der wärmetechnischen Gebäudesanierung. Diese Objekt bezogene Förderstrategie ist aufs engste verknüpft mit dem Ziel der Auflösung der aus den 60er und 70er Jahren überkommenen Konzentration von Sozialwohnungen und infolgedes-

sen sozialer Brennpunkte. Instrumente hierfür sind die mittelbare Belegung, anteilige Freistellung von Einkommensgrenzen, Förderung der mieternahen, sozialverträglichen Privatisierung, sowie Förderung der Neugründung von Genossenschaften durch Finanzierung des Erwerbs von Bestandswohnungen (mit bis zu 15.000 € pro Wohneinheit) und Übernahme der den Gründungsprozess neuer Genossenschaften begleitenden Planungskosten.

## **2. Gründungsprozess der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG**

### **Wirtschaftlichkeit**

Im Zuge der Veräußerungsstrategie ihrer ca. 2400 Wohnungen verhandelte die BGI mit Land und Stadt seit 1997 auch über die Veräußerung von 2 sog. Punkthochhäusern (9 Geschosse) mit jeweils 45 Wohnungen an eine neu zu gründende Bewohnergenossenschaft. Die BGI beauftragte das Institut für Wohnungspolitik und Stadtökologie (IWS-Hannover) mit entsprechenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen. Diese berücksichtigten neben den besonderen Förderkonditionen des Landes auch die alternative Inanspruchnahme der Eigenheimzulage nach § 17 EighZulG zunächst ungeachtet der damit verbundenen Privatisierungsoption. Eine Erkenntnis dieses Gutachtens war, dass sich angesichts der niedrigen Einkommen der Bewohner eine Inanspruchnahme der Eigenheimzulage für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen nicht lohnen würde.

Zusammen mit der Investitionsbank-SH, die die Wohnraumfördermittel des Landes verwaltet, wurden die Kaufpreiskonditionen ausgehandelt. Als besondere Hürde musste dabei die nachrangige Beleihung der Grundstücke für die Landesmittel bei gleichzeitig fehlendem Eigenkapitalanteil der neu zu gründenden Genossenschaft überwunden werden.

Eine weitere Hürde bildeten die im Rahmen der Nachwirkungsfrist noch bis zum 31.12.2006 bestehenden Mietpreis- und Belegungsbindungen in Verbindung mit den seit 1997 auf die Vereinbarte Förderung umgestellten Förderkonditionen für den Ankauf von Bestandswohnungen durch neu zu gründende Genossenschaften. Die

besonderen Darlehensbedingungen der Investitionsbank-SH für die Erwerbsförderung dieser Genossenschaftswohnungen sehen daher eine Festschreibung der „Kostenmiete“ bis zum Auslaufen der Nachwirkungsfrist sowie die Möglichkeit einer Überschreitung der Einkommensgrenzen (II. WoBauG) in Höhe von 40% für die Hälfte der Bewohner vor. Erst nach Auslaufen der Nachwirkungsfrist gelten die Mieterhöhungsspielräume entsprechend der in Schleswig-Holstein üblichen Vereinbarten Förderung.



**Die Hausgemeinschaft Esbjergweg**

Danach können die Mieten ab 1.01.2008 innerhalb von drei Jahre um maximal 9% erhöht werden, während die Zinssätze sich ab 1.01.2008 zunächst auf 0,5% belaufen und ab 1.01.2011 sich alle drei Jahre um weitere 0,5% erhöhen bis sie mit Beginn des 45. Kalenderjahres auf maximal 6,5% ansteigen. Die übrigen Kapitalmarktmittel konnten zu einem vergleichsweise niedrigen Zinssatz (5,05%) für 15 Jahre fest eingeworben werden.

Als Eigenkapital konnten lediglich die von den Genossenschaftsmitgliedern zu erwerbenden Anteile eingebracht werden. Diese betragen pro Mitglied (=Wohneinheit) derzeit 1530 €.

Die aus den Mieten zu erwirtschaftenden Erträge reichen zur Deckung des Kaufpreises und der Finanzierung der Fremdmittel sowie der laufenden Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Eine Dividende auf die eingezahlten Anteile ist nicht vorgesehen. Die Bildung nennenswerter Rücklagen ist zunächst nicht möglich.

### **Bewohnerbeteiligung**

Der Gründungsprozess sah eine Mindestbeteiligung von 30% der Mieterhaushalte (= 27 Mitglieder) an der Genossenschaft vor. Es folgten eine allgemeine Informationsveranstaltung, an der sich auch der Oberbürgermeister der Stadt Kiel engagiert beteiligte, sowie weitere Hausversammlungen, in denen über die Konditionen und Ziele im Einzelnen berichtet und diskutiert wurde. Schließlich fand eine Gründungsversammlung statt, auf der etwas über 30% der Haushalte die Mitgliedschaft der Genossenschaft erwarben. In Vorbereitung dieser Veranstaltungen war eine Satzung erarbeitet und ebenso wie die Wirtschaftlichkeitsberechnung in teilweise zähen Verhandlungen mit dem Prüfverband Norddeutscher Wohnungsunternehmen abgestimmt worden.

Entscheidend für die Überzeugungsarbeit waren die Vorteile einer Genossenschaft hinsichtlich einer langfristigen Bestandhaltung und die Aussicht auf stabile Mieten. Lediglich ein kleiner Teil der Bewohner konnte sich darüber hinaus mit der Idee einer Genossenschaft im Sinne der Selbsthilfe und Mitbestimmung identifizieren.

Wichtig war auch die Möglichkeit, die eingezahlten Mietsicherheiten mit dem Erwerb von Geschäftsanteilen verrechnen zu können und die Tatsache, dass sich diese der Höhe nach (=1530 €) in etwa die Waage hielten. Zusätzlich wurde die Möglichkeit eines Ratenkaufs für die Geschäftsanteile eingeräumt und die Stadt Kiel übernahm die Geschäftsanteile für „ihre“ Sozialmieter.

Es gelang auf Anhieb für die anstehenden Vorstands- und Aufsichtsratswahlen neben den engagierten ehrenamtlichen Fachleuten von außerhalb auch genügend interessierte und ebenfalls ehrenamtlich tätige Bewohner zu interessieren, so dass beide Gremien in etwa „paritätisch“ besetzt werden konnten.

In der Folgezeit wurden zahlreiche Initiativen zur Mitbestimmung und Selbsthilfe gestartet und durchgeführt; so die Einrichtung eines kleinen Begegnungsraumes im Kellergeschoß des einen Punkthochhauses, die Herichtung und Neugestaltung eines Spielplatzes sowie der Hauseingänge,

die Übernahme der Treppenhausreinigung sowie der Grünpflege in (entgeltliche) Bewohnerregie sowie gut besuchte Garten- bzw. Hoffeste und Mitgliederversammlungen. Die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen werden hinsichtlich ihrer Prioritäten und der Ausführungsmodalitäten jeweils miteinander erörtert

### Organisation

Bei der Erarbeitung betriebswirtschaftlicher Rechnungslegungen und der Aufstellung der Bilanz ist die Traditionsgenossenschaft Kiel-Ost eG auf Basis eines Geschäftsbesorgungsvertrages zu besonders günstigen Konditionen behilflich. Daneben ist eine wohnungswirtschaftliche Fachkraft auf Stundenbasis im eigenen Büro der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG mit Verwaltungsaufgaben, wie insbesondere dem Abschluss von Nutzungsverträgen, der Überwachung der Zahlungseingänge, der Betriebskostenabrechnung sowie dem Abschluss von Wartungsverträgen und Versicherungsleistungen betraut. Die Instandsetzungs- und Modernisierungsarbeiten werden fachlich von einem der Vorstandsmitglieder (Architekt) beurteilt und nach Abstimmung mit Vorstand und Aufsichtsrat vergeben. Kleinere Reparaturen wurden im Sinne einer Hausmeisterfunktion auf Basis eines Werkvertrages an eine bestimmte Firma dauerhaft vergeben.

### Wohnzufriedenheit

Die Wohnzufriedenheit ist hoch, die Fluktuation ausgesprochen niedrig (4 – 6%). Als Pluspunkte haben sich rumgesprochen „ordentliche Wohnverhältnisse“ und „vergleichsweise angemessene Mieten“. Dadurch konnte auch die Leerstandsquote nach Übernahme der Bestände von der BGI erheblich gesenkt werden. Es gibt inzwischen keine nennenswerten Leerstände über drei Monate hinaus.

Bei der Abstimmung der Belegung von Belegrechtswohnungen gibt es keinerlei Schwierigkeiten mit der Stadtverwaltung (Amt für Wohnungswesen und Grundsicherung); erstens nicht, weil im Rahmen des Kooperationsvertrages die Wohnungen (über die im Darlehensvertrag festgelegten Bindungen hinaus) freigestellt wurden von den Einkommensgrenzen und zweitens nicht, weil ein Teil der Woh-

nungen im oberen Bereich der jeweiligen Wohnflächenobergrenzen für bestimmte Haushaltsgrößen liegt und damit trotz vergleichsweise niedriger Mieten/Quadratmeter die von der Stadt Kiel anerkannten „angemessenen Wohnkosten“ überschreitet. Aber auch unabhängig von Belegungsrechten ist der Großteil der Bewohner entweder Rentenempfänger oder Bezieher von Transfereinkommen und liegt damit ohnehin unter den Einkommensgrenzen für den sozialen Wohnungsbau.

### Zukauf 2001

Der Konsolidierungsprozess der Genossenschaft war 2001 ideell und materiell soweit vorangeschritten, dass in Ergänzung zu dem überwiegenden Kleinwohnungsbestand (neunzig 2- und 3-Zimmerwohnungen) im Esbjergweg 8 und 10 zusätzliche 48 größere Wohnungen (3- bis 5-Zimmerwohnungen) in der Helsinkistraße 20–30 von der BGI gekauft werden konnten.

Die Finanzierungsbedingungen und die Wirtschaftlichkeitsberechnungen erfolgten zu in etwa vergleichbaren Konditionen wie beim Esbjergweg, d.h. mit geringstem Eigenkapital, hoher öffentlicher Förderung im nachrangigen Risikobereich sowie zu vergleichsweise günstigen Kapitalkonditionen für das übrige Fremdkapital (5,31 % für 15 Jahre fest).

Die Überzeugung der Bewohner und Überschreitung der selbst gesetzten Schwelle von 30% der Mitwirkungsbereitschaft der Bewohnerhaushalte fiel erheblich leichter als beim Esbjergweg. Dazu trugen wirtschaftlich gesehen teilweise Mietsenkungsspielräume und ideell die Tatsache bei, dass es eine bereits erfolgreich arbeitende Genossenschaft gab. In dem mit der Investitionsbank Schleswig-Holstein vorgesehenen Darlehensvertrag über 1.440 Mio DM wurde im üblichen Rahmen der Vereinbarten Förderung eine Miete in Höhe von 4,11 €/qm mtl. für die ersten 6 Jahre (= bis 31.12.2007) festgelegt; diese Miete unterschreitet die bis zum Ende der Nachwirkungsfrist mögliche maximale Kostenmiete in Höhe von 5,03 €/qm mtl. um 0,92 €/qm mtl. Des Weiteren konnte ein Kooperationsvertrag mit der Stadt Kiel in Aussicht gestellt werden, der – vergleichbar dem Kooperationsvertrag für die 90 Wohnungen im Esbjergweg 8 und 10 –

auch eine Freistellung von der Fehlbelegungsabgabe vorsah.

Vor allem aber konnten die Bewohner und Genossenschaftsmitglieder des Esbjergweges 8 und 10 aus unmittelbarer eigener Erfahrung über die Vorteile der Genossenschaft sprechen. Die Skepsis einiger Mitglieder aus dem Esbjergweg 8 und 10 gegenüber einer Erweiterung des Wohnungsbestandes um weitere 48 Wohnungen bezog sich auf eine mögliche Verschlechterung ihrer finanziellen Situation und unkalkulierbare Risiken im Gebäudebestand der Helsinkistraße 20–30. Ausschlaggebend für ein positives Votum waren fundierte Gebäudebewertungen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sowie die Ergänzungen der Größenstruktur des Wohnungsangebotes. Dadurch würden Umzüge im Zuge einer Vergrößerung bzw. Verkleinerung von Haushalten innerhalb der Genossenschaft ermöglicht. Auch erschienen die Gebäudeform mit ihrer Höhenbeschränkung auf 4 Geschosse, die familienfreundlichen Wohnungsgrundrisse mit Loggien sowie das unmittelbare Wohnumfeld angenehm – während die umliegende Bebauung insbesondere hinsichtlich des von einem Hamburger Wohnungsverwalter geführten Bestandes teilweise kritisch gesehen wurde.

Inzwischen gibt es auch in der Helsinkistraße 20–30 eine hohe Wohnzufriedenheit, geringe Fluktuation und keine nennenswerten Leerstände mehr – auch bei den ca. 100 qm großen Wohnungen nicht. Als besonderes Problem treten Mietrückstände bei Haushalten auf, die ihr Einkommen teilweise und/oder unregelmäßig selbst erwerben und lediglich teilweise Sozialhilfe beziehen. Die Aufmerksamkeit der Verwaltung konzentriert sich daher auf dieses komplizierte Problem und zeigt dabei in Kooperation mit der Stadtverwaltung und der Schuldenberatung erste Erfolge.

### 3. Ausblick

Nach innen gewandt kommt es darauf an, die Wohnzufriedenheit zu konsolidieren bzw. nach Möglichkeit noch zu erhöhen. Dazu müssen die Wirtschaftlichkeit gesichert und die Genossenschaftsidee noch tiefer verankert werden.



Helsinkistraße

### **Wirtschaftlichkeit**

Die Genossenschaft verfügt über 138 Wohnungen, 1 Büro, 72 Garagen mit insgesamt ca. 11000 qm Nutzfläche. Die Mieteinnahmen betragen ca. eine halbe Million Euro pa. bei Mieten von 4,27 €/qm mtl. Für Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden ca. 140.000,- € pa. aufgewandt; die Betriebskostenumlage beläuft sich auf ca. 117.000,- € pa. Das Anlagevermögen beläuft sich auf ca. 6,8 Mio und wird gedeckt durch erstens Eigenkapital in Höhe von 0,2 Mio € = 3%, zweitens langfristiges Fremdkapital in Höhe von 6,8 Mio € = 97 % (davon ca. 2 Mio € Darlehen der IB-SH). Die kurzfristigen Rücklagen belaufen sich auf 0,2 Mio € und sichern die Liquidität.

Die Stabilität der Mieten bzw. Nutzungsentgelte erscheint aufgrund der langfristigen Finanzierungsbedingungen sowie der sich wieder konsolidierenden Wohnungsmarktentwicklung im Stadtteil Mettenhof gesichert.

Das Instandhaltungsrisiko ist für die Gebäude und Wohnungen zwischenzeitlich überschaubar und wird aus den laufenden Einnahmen gedeckt. Der Kapitaldienst (Zinsen) beträgt ca. 265.000,- pa. und entspricht unter Einbeziehung der bei Annuitätsdarlehen entstehenden Verschiebung zwischen Zins- und Tilgungsanteilen den tatsächlichen Zinskosten. Die Abschreibungen sind mit 89.500,- € pa. in der Wirtschaftlichkeitsberechnung kalkuliert. Die tatsächlichen Kosten für Ab-

schreibungen liegen mit ca. 117.000,- € deutlich höher. Die Tilgungsleistung auf alle Darlehen in Höhe von ca. 81.000,- € pa. sind ohne Probleme aus dem Abschreibungssatz zu decken.

Das Ergebnis nach Gewinn- und Verlustrechnung ist ausgeglichen. Das heißt aber auch, dass zwar mit den Einnahmen alle Kosten gedeckt werden konnten bzw. werden können, jedoch keinerlei Eigenkapitalverzinsung bzw. Rücklagen erwirtschaftet werden konnten und unter Beibehaltung der Rahmenbedingungen auch künftig nicht möglich sein werden.

### **Genossenschaftsidee**

Die Wohnsituation im gesamten Stadtteil Mettenhof hat sich zwischenzeitlich konsolidiert ebenso wie die Einwohnerentwicklung der Stadt Kiel selbst. Verstärkte Anstrengungen müssen hinsichtlich der nachhaltigen Integration ausländischer Bewohner, der Arbeitsplatzbeschaffung für Arbeitslose sowie der Pflege und Betreuung Alter unternommen werden.

Für die Attraktivität der Genossenschaft kommt es daher künftig nicht nur darauf an, vergleichsweise günstige Mieten bzw. Nutzungsentgelte anbieten zu können, sondern auch die Chancen und Möglichkeiten der Nachbarschaftshilfe in verschiedenen Lebensbereichen zu nutzen. Die konkreten Bedarfe und Möglichkeiten hierfür sind mit den Bewohnern auszuloten. Im Zweifel müssen die Auf-

wendungen für entsprechende Dienstleistungen abgewogen werden mit dem Mietenniveau. Gegebenenfalls bietet die Gründung eines Nachbarschaftsvereins gemeinsam mit anderen interessierten Wohnungsunternehmen und der Stadt Kiel hierfür eine organisatorische Grundlage.

Ein weiterer Punkt ist die stärkere Mitwirkung der Bewohner an der Wohnungsbelegung. Das Interesse am Belegungsmanagement mitzuwirken ist vorhanden. Organisationsform, Kriterien und Kompetenz sowie ggf. Vetorechte des Vorstandes und des Aufsichtsrates sind zu erarbeiten.

Soweit Verwaltungsarbeiten derzeit noch von der Wohnungsgenossenschaft Kiel-Ost eG übernommen werden, sollen diese künftig von der WoGe Esbjergweg eG selbst übernommen werden. Der entsprechende Geschäftsbesorgungsvertrag wurde mit Wirkung zum Jahresabschluss 2005 einvernehmlich gekündigt. Die Aufgabenübernahme in Eigenregie soll mindestens kostenneutral erfolgen. Ein entsprechendes Software Programm wird erworben. In einer besonderen Aktion sollen interessierte und geeignete Bewohner/innen stärker an der Selbstverwaltung mitwirken und dazu befähigt werden, betriebswirtschaftliche Routinearbeiten, Mitgliederverwaltung, Instandhaltungskosten, Betriebskosten etc zu erledigen bzw. zu bearbeiten und die dazu notwendigen Software Kenntnisse zu erwerben.

Als weitere investive Wohnumfeldmaßnahme steht die Überplanung und Neugestaltung der Freiflächen (einschließlich der Müllablage) um die Gebäude der Helsinkistraße 20-30 an. Dazu bedarf es intensiver Auseinandersetzungen über mögliche Nutzungen durch die Bewohner unterschiedlicher Altersgruppen sowie von erwünschten und unerwünschten Nachbarn (unterschiedlicher Altersgruppen). Weiter bedarf es der Abstimmung geplanter Maßnahmen und deren Finanzierung mit dem Grünflächenamt der Stadt Kiel als Eigentümerin einzubeziehender öffentlicher Geh- und Wegerechte sowie dem anteiligen benachbarten Grundeigentümer (WEG in Verwaltung der BauBecon) und möglichen Nutzungsinteressenten auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Um die zukünftigen Schwerpunkte einer Angebotsorientierung im Rah-

men und auf Basis der besonderen Möglichkeiten einer Genossenschaft besser ermitteln zu können, kommt das Modellvorhaben zur Erschließung neuer Genossenschaftspotentiale im Rahmen des Experimentellen Wohnungs- und Städtebauprogramms der Bundesregierung (ExWoSt) zu einem besonders günstigen Zeitpunkt. Die WoGe Esbjergweg eG freut sich daher über die gelungene Aufnahme in dieses Programm.

Nach außen will die Genossenschaft ihre Ausstrahlung verstärken. Gerade angesichts der fortgeschrittenen Globalisierung der Anbieterstruktur der Wohnungsunternehmen in Kiel und ganz besonders im Stadtteil Mettenhof kommt der Verbreitung der Genossenschaftsform als drittem Standbein der Wohnraumversorgung besondere Bedeutung zu. Das Beispiel der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG soll noch mehr Aufmerksamkeit nach dem Motto erzielen: „tue Gutes und rede drüber“.

Das Bemühen um eine größere Relevanz der Genossenschaft

- beginnt mit einer besseren Selbstdarstellung in den Medien, Besuchen des Ortsbeirates,
- sowie Gesprächen mit dem Stadtteilbüro und den städtischen Ämtern über die Einbeziehung in das (noch laufende) Programm „Soziale Stadt“ vor allem hinsichtlich einer finanziellen Beteiligung an den im Rahmen des ExWoSt-Vorhabens vorgesehenen Wohnumfeldmaßnahmen der Genossenschaft,
- führt zu einer möglichen Initiative zur Fortschreibung der teilweise, insbesondere nach dem Fortfall der Fehlbelegungsabgabe in Schleswig-Holstein, überholten Kooperationsverträge für die Wohnungen im Esbjergweg 8 und 10 bzw. die Wohnungen in der Helsinkistraße 20-30 zwischen der Stadt Kiel, der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG und möglichst vielen anderen im Stadtteil Mettenhof vertretenen Wohnungsunternehmen, bis hin zur Kooperation in einzelnen Tätigkeitsfeldern und entsprechenden Initiativen mit anderen Wohnungsunternehmen und /oder Institutionen z.B. bei der Kinderbetreuung, der Jugendbetreuung etc.

- und führt schließlich bis zur Erörterung bzw. Prüfung einer möglichen Gründung einer Dachgenossenschaft, in deren Rahmen auch der weitere Zukauf von Wohnungen durch die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG ermöglicht werden könnte.

Ein entsprechendes Handlungskonzept für eine Dachgenossenschaft befindet sich im Auftrag des Schleswig-Holsteinischen Innenministeriums derzeit bei der Stattbau Hamburg GmbH in Arbeit. Es werden verschiedene Organisationsformen untersucht, die sich besonders hinsichtlich der Beteiligungsmodalitäten der Mitglieder bzw. Hausgemeinschaften unterscheiden. Entsprechend dem Selbstverwaltungsmodell der Hamburger „Schanze eG“ ist die Dachgenossenschaft Eigentümerin aller Grundstücke, besorgt die notwendigen Kredite, schließt Förderverträge ab, erstellt die Bilanz und Wirtschaftlichkeitsberechnungen und überlässt den sich auf der Ebene von Hausgemeinschaften basierenden Nutzer GbR's/ Nutzervereinen die Liegenschaften mit der Aufgabe, diese nach Maßgabe der zur Finanzierung geschlossenen Verträge selbst zu bewirtschaften und zu unterhalten. Da bei diesem Modellfall die Finanzierungskonditionen vor allem der Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt keinen Spielraum bei der Festlegung der Mieten lassen, bleibt offen, wer über diese zu befinden hat, sollten sich entsprechende Spielräume wie bei den Schleswig-Holsteiner Finanzierungskonditionen der IB-SH ergeben. Denkbar sind Lösungen die den Nutzervereinen lediglich ein Vorschlagsrecht oder aber einen weitergehenden Gestaltungsspielraum einräumen, bei dem die Dachgenossenschaft lediglich ein Vetorecht behielte.

#### 4. Zusammenfassung

Was ist das Besondere an der WoGe Esbjergweg eG?

1. es handelt sich um eine Neugründung einer Genossenschaft im top down Verfahren;
2. die Zielgruppe bzw. Bewohnerschaft verfügt zunächst über keinerlei Erfahrungen in der Mitbestimmung oder gar Selbstverwaltung ihrer

Wohnverhältnisse; sie gehört zudem zu den Geringverdienern sowie Transferleistungsempfängern;

3. die Finanzierung des Grunderwerbs durch die Genossenschaft erfolgt ohne das erforderliche Eigenkapital und erfordert eine darauf abgestimmte öffentliche Wohnraumförderung;
4. der Gründungsprozess sowie die Betriebswirtschaft und soziale Integration erfordern ein fortlaufendes fachliches und ehrenamtliches Engagement sowie externe Beratung.

Ist die Neugründung erfolgreich, dann bietet sie Chancen für die Weiterverbreitung der Idee des genossenschaftlichen Wohnens entweder in Form des Zukaufes weiterer Wohnungen oder weiterer Einzelinitiativen zu Neugründung und/oder durch Gründung einer Dachgenossenschaft.

Die erfolgreiche Neugründung nach dem top down Verfahren kann auch als Modellfall für die öffentlich geförderte Übernahme zur Veräußerung vorgesehener Wohnungsbestände dienen, soweit sich diese für eine langfristige Bestandssicherung eignen, zur sozialen Wohnraumversorgung notwendig sind und/oder zur Stabilisierung überforderter Nachbarschaften beitragen können.

Gründe genug, um das laufende Forschungs- und Modellvorhaben des Bundes (BMVBW und BBR) im ExWoSt-Forschungsfeld „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ für die WoGe Esbjergweg eG und den Stadtteil Mettenhof zu nutzen.

Dr. Eckart Güldeberg, Stadtplaner, SRL, Initiator und Aufsichtsratsvorsitzender der Genossenschaft Esbjergweg eG.

Kirsten Klehn

## Aktivierung von Selbsthilfepotenzialen in einer kleinen Bewohnergenossenschaft

**Ziele und erste Erfahrungen im Modellvorhaben der WOGESB Esbjergweg im ExWoSt-Forschungsfeld „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“**

Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Solidarität sind die Grundprinzipien der Genossenschaftsidee. Das Förderprinzip, das das Wohl der Mitglieder und nicht die Gewinnmaximierung als Ziel des Unternehmens festschreibt, setzt den Rahmen, der eine besondere Motivation für Eigenleistungen und ehrenamtliches Engagement freisetzen kann. Dennoch ist allgemein festzustellen, dass der Gedanke gemeinschaftlichen Engagements bei vielen Genossenschaften in den Hintergrund getreten ist. Dies betrifft nicht nur die „großen“ Traditionsgenossenschaften, die sich in ihrer Geschäftsführung häufig nur wenig von anderen Wohnungsunternehmen unterscheiden und kein besonderes Interesse an der Förderung partizipativer Strukturen haben. Auch kleinere Bewohnergenossenschaften, die im Rahmen der Privatisierung von Wohnungsbeständen in jüngerer Zeit entstanden sind, haben es häufig schwer, die Mitwirkungsbereitschaft, die sich vor dem Hintergrund des gemeinsamen Ziels – der Verhinderung eines spekulativen Verkaufs und Schaffung von Wohnsicherheit – wecken ließ, im Genossenschaftsalltag auf breiter Basis lebendig zu erhalten und die Genossenschaftsidee nachhaltig zu verankern.

Gerade für die kleinen Genossenschaften sind Selbsthilfe und ehrenamtliches Engagement wichtige Beiträge zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Basis. Durch die partizipative Einbindung von Bewohnerinnen und Bewohnern können investive Maßnahmen zur Aufwertung des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes bedürfnisgerechter umgesetzt werden. Durch Selbsthilfe und Eigenleistungen im baulichen Bereich, wie auch in der Verwaltung können konkrete Kosteneinsparungen erzielt werden. Das Engagement für den eigenen Wohnbereich kann sich aber auch ausdrücken in der Förderung von Nachbarschaft über gemeinsame Aktivitäten oder

gegenseitige Hilfen und damit die Wohnqualität und die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnungsangebotes steigern. Darüber hinaus kann die Unterstützung von Selbstorganisationsprozessen, insbesondere in benachteiligten Quartieren, positive Effekte für die Quartiersentwicklung insgesamt mit sich bringen, wenn die Bewohnerinnen und Bewohner darüber ihre Kompetenzen erweitern können und Engagement für die Belange des Quartiers entwickeln.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG mit ihrem Modellvorhaben im ExWoSt-Forschungsfeld „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ zum Ziel gesetzt, 6,5 Jahre nach erfolgreicher Gründung in der sozial belasteten Großsiedlung Kiel-Mettenhof den Genossenschaftsgedanken stärker in der Bewohnerschaft zu verankern und neue Selbsthilfepotenziale für die Genossenschaft zu aktivieren (zu Geschichte und Struktur der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG vgl. Beitrag von E. Güldeberg). Mit dem Projekt sollen Rahmenbedingungen für Engagementbereitschaft im Wohnalltag ausgelotet und Aktivierungsstrategien erprobt werden. Die Erfahrungen aus der Umsetzung sollen in Empfehlungen münden, die anderen Genossenschaften Hilfestellung bei der Entwicklung vergleichbarer Vorhaben geben können.

### **Die Projektbausteine zur Aktivierung der Bewohnerschaft**

Ziel ist die Stärkung der Selbstverwaltungsstrukturen unterhalb der professionellen Verwaltungsebene. Durch Aktivierungs- und Bildungsmaßnahmen soll einerseits eine größere Identifikation mit der Genossenschaft erreicht werden, andererseits werden dadurch Kosteneinsparungen im Bereich der Instandhaltungs- und

Betriebskosten angestrebt. Konkret geplant ist die Einrichtung von themenbezogenen Arbeitsgruppen, die zu einer verbindlichen Übernahme bestimmter Aufgabenbereiche in der Genossenschaft durch Bewohnerinnen und Bewohner führen sollen.

Die „AG Nachbarschaftsförderung“ hat die Einrichtung und dauerhafte Betreuung von Nachbarschaftsangeboten zum Ziel. Dies können z. B. Feste, ein Nachbarschaftscafé, Spieleabende, Kursangebote oder nachbarschaftliche Hilfen sein. Im Zusammenhang mit der Arbeitsgruppe sollen auch Möglichkeiten zur Einrichtung von gemeinschaftlich nutzbaren Räumlichkeiten geprüft werden. In der „AG Mitwirkung bei der Wohnungsvergabe“ sollen ein geeignetes Verfahren und nachvollziehbare, angemessene Kriterien als Grundlage für die Mitsprache der Bewohnerinnen und Bewohner bei der Vergabe freier werdender Wohnungen entwickelt werden. Die stärkere Einbindung der Bewohnerinnen und Bewohner soll zur Stabilisierung der Nachbarschaft beitragen. In der „AG Selbstverwaltung“ sollen Bewohnerinnen und Bewohner befähigt werden, Aufgaben im buchhalterischen Bereich der Wohnungsverwaltung zu übernehmen.

Die Neugestaltung einer brachliegenden Außenfläche zum Kommunikations- und Spielbereich unter maßgeblicher Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner bei Planung, Gestaltung und Umsetzung der baulichen Maßnahmen soll als „Leuchtturmprojekt“ einerseits zur Motivation innerhalb der Bewohnerschaft und andererseits zur Aufwertung des Quartiers insgesamt beitragen.

Ob die von der Genossenschaft angebotenen Beteiligungsbausteine nachhaltiges Engagement wecken können, hängt in hohem Maße davon ab, inwieweit sie tatsächlich an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner anknüpfen und deren Eigeninteressen



Bei der Wohnungsvergabe

berühren. Die prozesshafte Fortentwicklung und Anpassung der Projektbausteine auf der Basis der Umsetzungserfahrungen ist Teil der Projektkonzeption, um die Zielgenauigkeit der Angebote zu sichern.

### **Umsetzungsschritte und erste Erfahrungen**

Über Hausversammlungen wurde das Modellvorhaben in der Bewohnerschaft bekannt gemacht und für die Mitwirkung in den themenbezogenen Arbeitsgruppen und an der Planung der Wohnumfeldmaßnahme geworben. Mit einer aktivierenden Bewohnerbefragung wurden die Interessenlagen in Bezug auf die geplanten Beteiligungsangebote abgefragt. Die Auswertung der Fragebögen bildete die Basis für die weitere Vorbereitung der themenbezogenen Arbeitsgruppen.

Die ersten Aktivierungsschritte haben gezeigt, dass es in der Bewoh-

nerschaft einen stabilen Kern gibt, der eine hohe Mitwirkungsbereitschaft und Identifikation mit der Genossenschaft aufweist. Im Rahmen der Aktivierungsstrategien kommt diesen Bewohnerinnen und Bewohnern als „Schlüsselpersonen“ eine hohe Bedeutung zu. Sie tragen die Informationen in die Bewohnerschaft und motivieren ihre Nachbarn zur Mitwirkung.

Inzwischen haben erste Arbeitsgruppentreffen stattgefunden. Das Thema „Mitwirkung bei der Wohnungsvergabe“ stößt auf das größte aktive Interesse. Auch die Themen Nachbarschaftsförderung und Wohnumfeldgestaltung haben in der Bewohnerbefragung breite Resonanz gefunden. Diese in konkrete Handlungsansätze umzusetzen, gelingt jedoch nur langsam. Es bestätigt sich schon jetzt, dass ehrenamtliches Engagement – zumindest in der Anfangsphase – professionelle Förderung und Betreuung braucht. Partizipatorische Kompetenzen und die Fähigkeit zur

Selbstorganisation müssen in der Bewohnerschaft erst entwickelt werden. Das Modellvorhaben bietet der im Wesentlichen ehrenamtlich geführten Genossenschaft die Möglichkeit, Ressourcen dafür einzusetzen. Die Ergebnisse des Projektes sollen zeigen, dass dieser „Sondereinsatz“ gewinnbringend für kleine, wie auch für große Genossenschaften sein kann und dazu beiträgt, die Genossenschaftsidee neu zu beleben.

*Dipl.-Ing. Kirsten Klehn, Stadtplanerin, IWS – Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V., Hannover  
Das IWS führt die Begleitforschung zu dem Modellvorhaben der Wohnungsgenossenschaft Esbjergweg eG im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ durch*

## Neue Initiativen für Wohnprojekte bei Kommunen und Wohnungsunternehmen

Wohngruppenprojekte erfordern in der Regel ein langjähriges Engagement und Durchhaltevermögen von den Initiatoren und späteren Nutzern. Probleme bei der Grundstückssuche und die Aufgabe, eine geeignete Trägerstruktur zu entwickeln, erschweren den Gruppenbildungsprozess und letztendlich die erfolgreiche Umsetzung der Projekte. Inwieweit können Kommunen und Wohnungsunternehmen die Initiierung und Realisierung von Wohnprojekten unterstützen?

Die nächsten beiden Beiträge zeigen erste Ansätze dafür auf: Im ersten Beispiel initiiert eine Kommune die Bildung eines Wohngruppenprojektes und verankert das Thema verwaltungsintern und kommunalpolitisch, im zweiten Beispiel bietet sich eine Altgenossenschaft als Träger für Wohngruppenprojekte an.

Dr. Josef Bura

### „Jung und Alt gibt Halt“: ein Wohnprojekt auch in Geesthacht an der Elbe?

Neue Wohnformen haben es überall schwer sich durchzusetzen. Das liegt zum großen Teil daran, dass viel zu unbekannt ist, worum es eigentlich geht – um verbindliche Nachbarschaftsstrukturen im Wohnen. In vielen Großstädten fehlt es noch an solchen Vorhaben, also weiß kaum jemand etwas mit dem Thema anzufangen. Hamburg ist da anders. Es gibt eine Vielfalt von realisierten Projekten, in denen seit fast 20 Jahren erfolgreich nachbarschaftsorientiertes Wohnen praktiziert wird. Solche Orte lebendigen Wohnens, die vorzeigbar sind, können besser überzeugen. Sie machen anschaulich, dass und wie „es geht.“ Wohnprojekte von jung und alt, von jungen Familien, von Nichtbehinderten mit Behinderten bieten einen Zugewinn an Wohnqualitäten für die Beteiligten und sind eine qualitativ neue Facette des Wohnraumangebotes in der Stadt Hamburg. Wie steht es aber in Flächenländern wie in Schleswig-Holstein?

Erheblich größer sind die Schwierigkeiten, die es in kleinen Städten und Gemeinden zu überwinden gibt. Die erste Aufgabe besteht im Interesse-Wecken für das Thema bei möglichen Beteiligten. Wohngruppeninteressierte gibt es oft erst mal nicht, weil es im Kopf der Menschen kein Bild von neuen Wohnformen gibt und die Verfahren der Organisation von Wohngruppen unbekannt sind. Grundstückseigentümer machen einen großen Bogen um Initiativgruppen als Käufer, sofern es diese trotz allem gibt und selbst Gemeinden sind skeptisch, wenn Interessenten anfragen, die sich als Wohngruppe organisieren möchten

und kommunale Grundstücke ins Auge fassen. Oft werden sie als Esoteriker mit unrealistischen Vorstellungen vom Wohnen abgetan. Kaum jemand aus der Wohnungswirtschaft oder von kommunaler Seite nimmt sich die Zeit, genauer hinzuhören, worum es den Interessierten eigentlich geht und sich zu fragen, ob solche Projektideen nicht doch eine Option für kleine und größere Kommunen darstellen können. Entmutigt geben viele auf, bevor sie eigentlich angefangen haben oder treten jahrelang auf der Stelle. Also werden vielerorts ausschließlich neue Eigenheimgebiete für Katalogware ausgewiesen, die städtebaulich und wohnungspolitisch oft fragwürdig sind.

Was sind die Aufgaben, die Wohngruppen zu leisten haben, um ein Wohnprojekt auf die Beine zu stellen:

1. Sie müssen eine funktionsfähige Kerngruppe bilden, die verbindlich nach innen, wie nach außen agieren kann.
2. Ohne Grundstück geht gar nichts. Das heißt: Sie müssen sich auf dem Immobilienmarkt orientieren und sich Zugang zu einem Grundstück verschaffen.
3. Geld spielt bei der Selbstorganisation von Wohngruppen eine wichtige Rolle. In jedem Fall muss daher die Gruppe die Themen Miete oder Eigentum erörtern und über Geld reden.
4. Wer gemeinschaftlich, d. h. nachbarschaftsorientiert wohnen möchte, muss sich um einen Träger für sein Wohnprojekt kümmern: entweder selbst einen aufbauen oder einen bestehenden finden.

5. Keine potenzielle Wohngruppe sollte sich alleine auf den Weg machen: Sie braucht, spätestens wenn ein Grundstück in Reichweite kommt, Fachleute, die sie beraten: Baufachleute und Betreuer. Was aber tun, wenn von alledem gar nichts vor Ort vorhanden ist?

Vorweg: Ohne kommunale Unterstützung sind Wohngruppenprojekte arm dran. Deswegen ist ein Ansatz aus Geesthacht, einer Stadt im südöstlichen Umland von Hamburg mit knapp 30.000 Einwohnern besonders erwähnenswert. Angeregt sich dem Thema zuzuwenden wurde die Stadtverwaltung durch die Initiative des Landes Schleswig-Holstein zur Förderung genossenschaftlicher Wohngruppenprojekte im Jahr 2004, die mit einer Fachtagung im Spätherbst zu Ende ging. Vor dem Hintergrund der neuen Förderrichtlinie für genossenschaftliche Wohnprojekte beauftragte die Kommune STATTB AU HAMBURG, einen Vorschlag zu machen, wie in der wachsenden Stadt an der Elbe ein Wohngruppenprojekt auf den Weg gebracht oder zumindest das Thema ins kommunale Bewusstsein gebracht werden könne. Ein ungewöhnliches, aber ernst gemeintes Ansinnen einer Kommune, weil – außer der Bereitschaft der Stadt – wenig vorhanden war, auf das man aufbauen konnte. Aber das war ja immerhin schon etwas mehr als anderswo.

In vorbereitenden Gesprächen wurden die Rahmenbedingungen für die ersten Umsetzungsschritte festgelegt. Die Stadtverwaltung erklärte sich bereit, eine aktive Rolle innerhalb des geplanten Verfahrens wahrzunehmen. Erst einmal wollte sie als Ansprechpartner für Interessierte zur Verfügung stehen, bei der Grundstückssuche behilflich sein, bzw. ein solches für

den Fall vorhalten, dass sich eine Ernst zu nehmende Kerngruppe entwickeln ließe. Das ist für Wohngruppenprojekte besonders wichtig, weil sie sich mit der praktischen Unterstützung der Stadt von anderen professionellen Immobilien-Vermarktern unterscheiden.

Verabredet wurden nach vorbereitenden Gesprächen eine Vorstellung des Themas „neue Wohnformen“ im Sozialausschuss der Stadt mit dem Ziel, möglichst ein positives politisches Votum zu dem Vorhaben und damit einen fachpolitisch breiten kommunalen Konsens zum Thema zu erreichen. Der Sozialausschuss ließ sich im Mai überzeugen, zumal der Frauenbeirat der Stadt zeitlich parallel dazu gerade am gleichen Thema arbeitete.

Mit einer öffentlichen Veranstaltung wurde Anfang Juni 2005 die Idee des nachbarschaftsorientierten Wohnens vor 40 interessierten Personen, vor den aktiven Mitgliedern des Frauenbeirats und Vertretern aus Politik und Verwaltung vorgestellt. Eine Kerngruppe bildete sich und wurde von STATTBÄU in vier Treffen zwischen Juni und Ende August 2005 betreut. Sie gab sich den Namen „Jung und Alt gibt Halt, Mehr-Generationen-Haus Geesthacht“. Die oben aufgelisteten Grundfragen für die Entstehung von Wohnprojekten wurden zwar nicht abschließend, aber doch im Ansatz erörtert. Öffentlichkeitsarbeit wurde unter Beteiligung der Gruppenmitglieder gemacht, mögliche Grundstücke auf ihre Eignung und ihre Zustimmungsfähigkeit für die Anwesenden analysiert. Die Gruppe, die sich ausschließlich aus älteren Menschen über 50 Jahren zusammensetzte, reduzierte sich zwar im Verlauf des Verfahrens vor allem deswegen, weil die Gruppenmitglieder auf das Wohnkonzept von jung und alt setzten, aber keine jüngeren familienorientierten Nutzer finden und sich die anwesenden Personen nicht auf ein Stadtquartier einigen konnten. Die verbleibende Kerngruppe wird sich in Zukunft mit dem lokalen Verein für Selbsthilfeprojekte und dem Frauenbeirat zusammen tun und das Projektziel weiterverfolgen. Sie stehen also nicht mehr alleine dar, sondern begeben sich in ein regionales Fachumfeld.

Fazit: Es wurde kein Wohnprojekt in drei Monaten in Geesthacht auf die Beine gestellt. Das war auch realisti-

scherweise nicht zu erwarten. Ist der Verlauf aber als Scheitern zu werten? Eindeutig nein: Es war angestrebt worden, das Thema neue Wohnformen in die fachöffentliche Diskussion in der Stadt Geesthacht einzubringen und die Bereitschaft zu prüfen, ob sich eine Initiative gründet. Das ist erfolgreich geschehen. Die Kommune steht nach wie vor als Partner für Interessierte zur Verfügung, STATTBÄU ist weiter bereit,

Nils Fischer

## Was versprechen wir uns als Genossenschaft von einer Zusammenarbeit mit Gruppenwohnprojekten für die Zukunft?

Wir sind eine kleine Genossenschaft in Pinneberg, gegründet 1949. Wir haben einen Streubesitz von 46 Gebäuden mit rund 480 Wohnungen in 15 Orten zwischen Quickborn und Wedel. Unser Bestand wird derzeit saniert, doch wünschen wir uns auch, dass unsere Genossenschaft wächst. Wir freuen uns über neue Mitglieder und suchen gezielt neue, kleinere Investitionsmöglichkeiten.

Eine dieser Möglichkeiten sehen wir in der Zusammenarbeit mit Wohngruppen. Wir bieten an, dass Gruppen mit ihren Vorstellungen zu uns kommen, Mitglieder werden und ein Haus mit unserer Hilfe planen, bauen und bewohnen. Dazu erhält die Gruppe, wenn sie es wünscht, besondere Rechte (Belegungsrechte, Hausordnungsrechte).

Noch haben wir kein Wohngruppenwohnprojekt realisiert. Konkret arbeiten wir jedoch an zwei derartigen Projekten:

Bei dem ersten Projekt in Wedel stehen wir kurz vor dem Ankauf des Grundstückes. Innerhalb der nächsten 6 Wochen entscheidet sich, ob es „losgeht“. Es handelt sich um ein altes Fachwerkhaus im Zentrum von Wedel in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Wedel mit Anschluss nach Hamburg.

Eine Kerngruppe von 4 Damen hat den Wunsch, ein Wohnprojekt für vorwiegend ältere Menschen zu organisieren, in dem harmonisch und mit möglichst niedrigen Wohnkosten gemeinsam langfristig gewohnt werden kann. Die Genossenschaft GKB-Pinne-

berg eG wird das Objekt erwerben und nach den Wünschen der Projektteilnehmer/innen instand setzen und modernisieren. Insgesamt werden 11 Wohneinheiten entstehen, wobei eine Wohnung als Gemeinschafts-/Gästewohnung genutzt werden soll. Die Mietbelastung beträgt voraussichtlich ca. 7 Euro pro qm im Monat und kann durch finanzielle Eigenbeteiligung dauerhaft gesenkt werden. Je 100 Euro pro qm Mieterdarlehen wird eine Mietsenkung von 0,24 Euro pro qm im Monat gewährt. Die Mieterdarlehen werden zusätzlich mit weiteren 0,12 Euro pro qm im Monat an die jeweiligen Mieter/innen zurückgezahlt.

Dr. Josef Bura ist Mitarbeiter der STATTBÄU HAMBURG GmbH

Das Gebäude soll noch im November 2005 gekauft werden und die Planungen können dann beginnen. Fertigstellung und Einzug wären voraussichtlich im Sommer 2007 zu erwarten.

Bei dem zweiten Projekt in Horst/Elmshorn stehen wir noch am Anfang. Wir haben ein Grundstück aber noch keine Gruppe. Nach Auskunft der Gemeinde ist mit einem großen Interesse zu rechnen. Daher soll im Herbst dieses Jahres eine Informationsveranstaltung in der Gemeinde Horst stattfinden.

Was versprechen wir uns von einer Zusammenarbeit mit Gruppenwohnprojekten?

Das lässt sich am besten verdeutlichen, wenn wir kurz unser Selbstverständnis als Genossenschaft beschreiben und dieses Selbstverständnis mit

unserer Vorstellung von einer Gruppe vergleichen.

Wir fühlen uns dem genossenschaftlichen Gedanken sehr verbunden. Dieser besagt, dass sich Menschen zusammentun, um gemeinsam Wohnraum für sich zu schaffen mit dem Ziel, sicher und gut zu wohnen. Nicht der Staat oder ein Investor ist der Initiator, sondern die Menschen selber. Es hat daher etwas sehr Ursprüngliches, wenn allein der gemeinsame Wille alle zusammenschweißt und alle Kräfte auf das gemeinsame Ziel hinsteuern. Am Ende steht das Haus, in dem die Gruppe zusammenlebt. Menschen mit diesen Motiven prägen eine Genossenschaft. Genau diese Gedanken erkennen wir in Wohngruppenprojekten wieder. Wir sehen derartige Projekte

daher nicht als ein neues Geschäftsfeld, sondern fühlen uns solchen Projekten von vornherein sehr vertraut.

Wir sehen jedoch noch besondere Vorteile für uns als „alte“ Genossenschaft:

- Wir haben Investitionssicherheit, weil wir erst bauen, wenn es „Mieter“ gibt.
- Wir haben bei Bezugfertigkeit eine fertige Mieterstruktur, die stabiler ist, als wenn Mieter sich erst beim Einzug das erstmal sehen.
- Wir glauben, dass diese Struktur auch für eine besondere Sozialhygiene sorgt, weil die Gruppenmitglieder sich von Anfang an intensiv mit sich selber beschäftigt haben, als sie gemeinsam das Haus geplant haben.

- Wir glauben, dass es dadurch weniger Vandalismus an den Gebäuden und Unstimmigkeiten innerhalb der Gruppe gibt, weil man bereits gelernt hat, erfolgreich zu kommunizieren und auch aufeinander achtet.
- Wir gewinnen als alte Genossen (-schaft) neue, aktive Mitglieder. Wir glauben, dass dies schöne Impulse für die Genossenschaft gibt.
- Wir glauben, dass alle diese Vorteile eine positive Außenwirkung haben und uns als Genossenschaft weitere Interessenten zuführt.

Warten wir ab!

*Nils Fischer ist Geschäftsführer der Baugenossenschaft eG – CKB-Pinneberg*

**Dr. Jasna Baumgarten, Thomas Behl**

## **Die Dachgenossenschaft Nord – Träger von Gruppenwohnprojekten für neue Wohn- und Lebensformen**

Die Dachgenossenschaft Nord (DGN) wurde am 21. April 2005 in Kiel gegründet. Sie ist als Eigentümerin juristische Trägerin für alle Immobilien der unter ihrem Dach organisierten Projekte, die sich rechtlich z.B. als Verein oder GbR formiert haben. Dadurch genießen die jeweiligen Wohngruppen alle Vorzüge des genossenschaftlichen Wohnens, ohne selbst eine Genossenschaft mit sehr hohem Aufwand gegründet zu haben. Ein besonderer Nutzen für die Wohngruppen als Mitglieder in der DGN besteht darüber hinaus in der Einsparung einer spezifischen Unternehmensstruktur sowie in einer flexiblen, individuellen Vertragsgestaltung einschließlich der Selbstverwaltung.

Die DGN besteht aus einem Experten-Netzwerk der Bereiche Architektur, Projekt- und Sozialmanagement sowie Immobilien- und Investitionsmanagement. Die DGN bietet ihren Mitgliedern ganzheitliche Dienstleistungen unter dem genossenschaftlichen Dach an – von der Gruppenmoderation und der Gestaltung individueller Finanzierungsmodelle über die Entwicklung und Realisierung von Wohnprojekten

bis zur Bewirtschaftung und Funktions-sicherung der Immobilien.

Strategische Ausrichtung der DGN bei der Wohnraumversorgung

- Bereitstellung preiswerten Wohnraums für einkommensschwache Haushalte
- Angebot wohnbegleitender alters- und familiengerechter Dienstleistungen
- Schaffung bezahlbaren Wohnraums mit besonderen, individuellen Ausstattungsqualitäten für mittlere Einkommen als Eigentumsalternative
- Innovative Wohnformen für Wohngruppen
- Entwicklung neuer Formen von Gemeinschaftsarchitektur
- Neue Konzepte im Belegungsmanagement
- Übernahme von Wohnungsbeständen bei Arrondierungen und Paketverkäufen
- Alternative Finanzierungsformen zur Bereitstellung von Eigenkapital
- Anwendung des Dauerwohnrechts nach WEG innerhalb der Genossenschaft

### **Projektbeispiel der DGN**

*„Nachbarschaftliches Wohnen – mediterran“ am Steenbeker Weg, Kiel Projensdorf*

Dieses noch nicht realisierte Projekt umfasst 40 barrierefreie Wohneinheiten – 60 bis 150 m<sup>2</sup> – mit Dachterrassen, Balkon und/oder Garten und viel Spielraum zur individuellen Gestaltung für unterschiedliche Lebens- und Wohnbedürfnisse, für freie Finanzierung und genossenschaftliche Nutzung.

Eine Wohnanlage mit einem innovativen Energiekonzept, natürlichen Baustoffen und gesundem Wohnklima sowie ein 1000 m<sup>2</sup> überdachtes Atrium für vielfältige Wohnergänzungsfunktionen mit Gemeinschaftseinrichtungen erhöhen den Wohnkomfort: Kosten ca. 1.600 €/m<sup>2</sup>.

*Kontakt:  
Dachgenossenschaft Nord i.G.  
Feldstraße 96 · 24105 Kiel  
Tel. 0431-64 78 314 · Fax 0431-64 78 311  
www.dg-nord.de  
info@dg-nord.de*

# ***Wohnprojekte in Schleswig-Holstein: generationsübergreifend – sozial – ökologisch – nutzungsgemischt***

Heidrun Buhse:

## ***Wohnprojekte in Schleswig-Holstein: Vom Land in die Stadt***

### ***Blick auf Formen, Wirkungen und Rahmenbedingungen***

Bislang nahmen Wohnprojekte in Schleswig-Holstein als Wohn- und Siedlungstyp keinen besonderen Stellenwert ein. Leuchtturmprojekte wie „Allmende Wulfsdorf“ bei Ahrensburg, der „Aegidienhof“ in Lübeck oder die Kieler Wohnprojekte in den Stadtteilen Schilksee und Hassee wirken neuerdings dennoch stärker in die Vorstellungen städtischer Wohnkultur hinein, während die Projekte im ländlichen Raum sehr „privat“ bleiben.

Das Flächen-Bundesland hat im Vergleich zur Hamburger Projekteszene eher unspektakulär dabei kontinuierlich solche Initiativen hervorgebracht und dies oft unter schwersten Rahmenbedingungen und in langwierigen Entwicklungsprozessen. Man schätzt, dass ca. 50 – 60 Wohnprojekte in der jüngeren Vergangenheit entstanden sind und kann zugleich davon ausgehen, dass mindestens die gleiche Anzahl an Projekten gescheitert ist. Obwohl Wohnprojekte seit den 70er Jahren als Wohnform nachgefragt sind, gelang erst 2004 unterstützt durch eine „Landeskampagne“ so etwas wie eine Interessenbündelung. So besteht die Aussicht, dass sich die stets als Hemmnis auswirkenden Raum- und Zeit-Disparitäten von Gruppen und Gelegenheiten durch die Gründung eines Verbands aller Wohnprojekte in Zukunft verringern wird. Zudem erweitert sich der Markt. Nie gab es mehr und unterschiedlichere Initiativen für Wohnprojekte als heute. Allerdings waren auch die Förderbedingungen seitens des Landes und die fachlichen Unterstützungsmöglichkeiten noch nie so gut. Zurzeit tummeln



*Einweihung des Wohnprojektes „Aegidienhof“ in Lübeck*



Wohnprojekt „Wohnen an der Hülshorst“ in Lübeck

sich mehr als 30 Projektinitiativen zwischen Ahrensburg und Husum, zwischen Föhr und Lübeck.

#### Wer ist interessiert?

Zu den familien-, frauenpolitisch Motivierten, am ökologischen Bauen Interessierten, den Agenda-Umsetzern, der „autonomen“ Wohnszene und den schlicht an Gemeinschaft und guter Nachbarschaft Interessierten, die immer schon in Wohnprojekten zu finden waren, gesellen sich nun neue wichtige Interessengruppen: Das sind die Älteren und die Menschen, die mit „Handicaps“ ihren Alltag bewältigen müssen, die weder die klassischen Versorgungsangebote annehmen wollen, noch eine Perspektive in den üblichen anonymen Wohnungsimmobilien sehen; letzteres gilt auch zunehmend für Single-Haushalte. Trotz dieses Zulaufs neuer gesellschaftlicher Grup-

pen, besteht immer noch die Gefahr, dass viele Wohnprojekte zu wenig Entschlusskraft und Mut zu neuen Erfahrungen mitbringen, um Projektträgerschaften aus dem Nichts aufzubauen, Geld zu investieren und schwierige Rahmenbedingungen bis zur Realisierung zu überwinden. Die Quadratur des Kreises tut sich auf, wenn einerseits das gewünschte Wohnen von Beginn an mitbestimmt werden soll, andererseits aber die erforderlichen Absprachen und Entwicklungsprozesse in der Gruppe gar nicht durch gestanden werden können und eigentlich auf etwas „Individuelles“, „Schlüsselfertiges“ zur „Traummiete“ reflektiert wird. Im Wechselspiel mit den kommunalen Verwaltungs- und Entscheidungsprozessen kommen viele Gruppen über die Phase der „Ideenschmiede“ nicht hinaus.

Die zunehmend als unsicher empfundenen Einkommensaussichten vieler Haushalte bremsen zur Zeit zwei rela-

tiv etablierte Aspekte aus: Das Wohnen auf dem Lande, das für jede Alltagsverrichtung lange Wege kostet und die individuelle Eigentumsfinanzierung.

Ein Rückblick auf die nutzbaren Erfahrungen und damit auf Wirkungen von Projekten aus früheren Zeiten macht deutlich, welche Defizite es dennoch auf diesem Sektor aufzuarbeiten gilt:

Die Geschichte von nachbarschaftlichen Wohnformen reicht weit zurück und hätte mit dem organisierten norddeutschen Kleinsiedlungsbau durchaus auswertbare Vorreiter gehabt, wenn es der Wohnprojekteszene gelungen wäre, über die kleinbürgerliche Fassade dieser Wohnform hinweg zu schauen. Denn, neben den Landarbeiter- oder in den Hafentädten den Werftarbeitersiedlungen und den Wohnungsgenossenschaften aus der Jahrhundertwende, die jedoch seit 1946 einem Professionalisierungs- und Konzentrationsprozess ausgesetzt waren, hat im

„Einwanderungsland Schleswig-Holstein“ eben auch die Siedlerbewegung seit 1949 Grundlagen des nachbarschaftlichen und solidarischen Wohnens verankert.

### **Kleinsiedlungsbau: Vorreiter, aber Auslaufmodell**

Der bis heute praktizierte Siedlungsbau in „Gruppenselbsthilfe“ hat sich in Schleswig-Holstein über mehrere Epochen als nachbarschaftsfördernde Siedlungsform herausgebildet und damit das Erscheinungsbild vieler Dörfer und Kleinstädte erheblich beeinflusst. Er hat dabei gerade für finanzschwächere Familien, für Schwellenhaushalte und „Mehrgenerationshaushalte“ Wohnformen hervorgebracht, die von hoher sozialer Qualität – in vielen Siedlungen bis heute –



**Siedlungsbau in Gruppenselbsthilfe**

noch sind. Während die Architektur mit den simplen und kostengünstigen Satteldach-Haustypen bis auf wenige Ausnahmen die kleinbürgerliche, sehr konventionelle und wenig individuelle Formensprache bevorzugte, war die Typisierung eine gute Grundlage für geregelte Gruppenselbsthilfe (eben keine Schwarzarbeit – dafür Bauen mit Muskelhypothek!).

Die Gruppenerfahrung während der Baustellenzeit erwies sich als wichtige Grundlage für belastbare Nachbarschaftsnetze, die heute zum Teil über die erste Generation weit hinausgehen.

Heute fällt diese Siedlungsform der immerhin ca. 25 TS Wohneinheiten mit über 50% der Haushalte von über 60-jährigen Personen zunehmend dem Strukturwandel zum Opfer. Die bestehenden Siedlungen sind vor große Modernisierungs- und Anpassungsaufgaben gestellt. Eine kollektive Perspektivenfindung wäre für diese sehr Schleswig-Holstein-typische Wohnform wünschenswert.

### **Landprojekte, Produktionsgemeinschaften, Ökoprojekte**

Bislang basierten Projektinitiativen eher auf informellen, kleinteiligen und weniger wohnungspolitisch funktionierenden Netzwerken und gesellschaftlichen Nischenbildungen. Bei vielen Projekten haben die vielfältigen Möglichkeiten, sparsam bewohnten Siedlungsraum nutzen zu können, eher zu einer „Privatisierung“ der Interessen geführt. Frei nach dem Motto: Wenn man in der Stadt nicht die passenden Rahmenbedingungen findet, zieht man eben „raus aufs Land“. So war es möglich, insbesondere in den eher strukturschwachen und zunehmend funktionsentleerten Dörfern und Siedlungsrändern Bestände günstig und unauffällig aufzukaufen oder langfristig zu pachten, ohne gleich auf kommunaler wie auf nachbarschaftlicher Ebene „Grundsatzdebatten“ über andere als übliche Wohnformen ausgeliefert zu sein. Zugleich vergaben diese eher privaten Initiativen die Chance, dem bürgerlichen Leitziel „alleinstehendes Einfamilienhaus“ etwas Neues entgegenzusetzen. Dem Entwicklungsdruck und der Perspektivenfindung der Dörfer und Kleinstädte wäre dies sicher entgegengekommen.

Aber nicht nur die Einbindung von neuen Wohnformen in städtebauliche und baurechtliche Zielstellungen aus der Initiative von „unten“ blieb aus. Auch die Möglichkeit, neue den sozialen Zielen entsprechende Trägerchaftsformen zu bilden und damit Projekte nachhaltig anzulegen, wurde bislang zumeist nicht genutzt. In der Regel wurden Eigentumswohnformen gebildet oder sehr konventionelle Mietverhältnisse geschaffen. Die wenigen Wohngemeinschaften oder Kooperativen, die als Wirtschaftsgemeinschaften funktionierten oder anderes probierten, wurden eher als weltfremd belächelt. (Wer das heute noch mal nachvollziehen möchte – das Belächeln – möge den Film „Der Tag, an dem Bobby Ewing starb“ ansehen.)

Nicht immer gelang es den Wohnprojekten durch Modernisierung und Umbau, den Gebäuden den für langfristige Perspektiven notwendigen räumlichen und baulichen Ausdruck zu verleihen. In entlegenen ländlichen Gebieten erfuhren die Wohnprojekte, der Berufstätigkeit der Mitglieder

geschuldet, zudem eine hohe Fluktuation. Insgesamt entwickelte sich diese „Landprojekteszene“ in drei Richtungen:

**Modell 1.** Nach den Wohngruppen und Wohngemeinschaften blieben die, die Eigentümer waren und die sich im Laufe der Jahre entweder mit höheren Wohn- und Flächenansprüchen etablierten und den Wert der Gemeinschaft zunehmend in Frage stellten – und/oder auf Dauer „normale“ Mietverhältnisse gewähren, dies mit mehr oder weniger Gemeinschaftsorientierung. Anders herum suchen Eigentümer von großen, ländlich geprägten Immobilien nach neuen lukrativen Verwertungschancen und sprechen gezielt die Wohnprojekteszene an. Selten ergibt sich dabei eine rechtlich und finanziell gleichgestellte Beteiligungsform oder eine entsprechend der inhaltlichen Zielsetzungen ausgerichtete Trägerchaftsform. Häufiger sind gut funktionierende Nachbarschaften.



**Ökosiedlung in Itzehoe-Edendorf**

**Modell 2.** Wohngruppen formulieren gemeinsame Ziele und kaufen ländliche Liegenschaften als Einzeleigentum oder nach WEG geteilt auf (ehemals landwirtschaftlich genutzte Bestände, Bahnhöfe, Meiereien usw.), um zu modernisieren und langfristige, nachbarschaftliche Wohnformen umzusetzen. Impulse für diese Initiativen entwickeln sich oftmals aus Ansprüchen an Spielräume für besondere Schwerpunkte in der Lebensraumgestaltung oder der Architektur. Dabei sind Themen wie „gesundes, ökologisches, kindgerechtes, altengerechtes Bauen und Wohnen“ oder auch definierte übereinstimmende Lebensanschauungen wie die der Anthroposophie die Antriebskräfte. Manchmal entstehen Wohngruppen erst aus den Gelegenheiten, die sich vor Ort ergeben. (Beispiele: Gemeinschaften wie in Barkelsby, Krieseby-Au, Barsbek, ...)

In diese Sparte fällt auch die sich seit Beginn der 90er Jahre entwickelnde Form der ökologisch orientierten Siedlungen, die nicht nur auf Gemeinschaft, sondern auch auf eine konsequente und ökonomische Nutzung ökologischer Technik und Infrastruktur zielen. (z. B. Umbau einer Hofstelle in Sörup, Ökosiedlung Heiligenhafen, Clever Brise Bad Schwartau, Am Doktorhof in Mölln, Ökosiedlung in Stockelsdorf)



*Ökosiedlung in Stockelsdorf*

### **Wohn- und Arbeitsprojekte treten dem strukturellen Abwärtstrend entgegen**

*Modell 3:* Wenn mit dem Wohnprojekt auch die berufliche und/oder gewerbliche Perspektive einhergeht – ob nun in kompletter Wirtschaftseinheit aller Wohnparteien, partiell oder additiv –, wurden in der Regel die inhaltlichen Zielstellungen auch rechtlich und wirtschaftlich stärker verankert und längerfristigen Perspektiven zugeführt.

Die Potenziale, Ressourcen und Perspektiven des ländlichen Raums stehen bei solchen Projekten grundsätzlich im Mittelpunkt. So gehen Wohnprojekte aus landwirtschaftlichen Hofgemeinschaften, ländlichen Tourismus- und Kulturprojekten oder aus Handwerkskooperativen hervor. Viele Demeter- und Biolandhöfe, einige Landgasthöfe, Pensionen, Ziegen- und Schafzuchten und Reitställe in Schleswig-Holstein sind vor diesem Hintergrund zu betrachten. Bei wirtschaftlichem Erfolg tragen sie erheblich zur Belebung und Strukturentwicklung ihres Siedlungsraums bei (z. B. der Demeterhof Klostersee bei Grömitz, Lebens- und Werkgemeinschaft Grebinsrade bei Martensrade im Kreis Plön).

Die drei Modelle finden sich in unterschiedlichen Ausprägungen überall in Schleswig-Holstein. Gemeinsam ist

ihnen, dass ihr realer oder möglicher Beitrag zur siedlungspolitischen und wirtschaftlichen Zukunft des ländlichen Raums im dorfgemäßen Maß und ohne Zersiedlungseffekte in der Regel unterschätzt und deshalb zu wenig unterstützt wird. Ganze Wirtschaftsräume wie z. B. die Westküste oder Ostholstein ringen um neue langfristige Perspektiven und laufen Gefahr, schon jetzt zu den klassischen Abwanderungsräumen gerade junger und bes-



*Ökosiedlung Kiel-Hassee*

ser ausgebildeter Haushalte zu gehören. Deshalb wären so genannte „Leuchtturmprojekte“ zur positiven Trendumkehr brauchbar. Zudem zählen Wohnprojekte in ländlichen Gebäudebeständen in Schleswig-Holstein überwiegend zu den kostengünstigen Wohnmöglichkeiten und können somit für die Beteiligten auch soziale Nischen sein, die es angesichts begrenzter wirtschaftlicher Prosperität so mancher Region zu sichern gilt (wie z. B. die Basisgemeinde Wulfshagenerhütten in Tüttendorf bei Gettorf).

Auf jeden Fall können Wohn- und Arbeitsprojekte zur Stabilisierung strukturschwacher Wohnungsmärkte beitragen und nicht zuletzt den Tourismus direkt oder indirekt beleben.

### **Der Traum von mehr Natur und Individualität in der Stadt (Stadtränder)**

Mit den drei Wohngruppen in Kiel-Schilksee begann Mitte der 70er Jahre eine Entwicklung in den städtischen Regionen, die sich insbesondere zu Beginn der 90er Jahre in Form von eher städtisch, bzw. vorstädtisch geprägten nachbarschaftlichen Wohnsiedlungen mit ökologischen Aspekten fortsetzte. Die Idee des Flächen- und Ressourcen sparenden Bauens brachte es mit sich, dass auch Menschen, die

sich vordringlich als Kleinfamilie etablieren wollten, die bewusste Nachbarschaft zu Gleichgesinnten suchten. Vorwiegend Siedlungsneubau wurde vorwiegend auf eigens zu diesem Zweck geschaffenem Baurecht etabliert. Dabei wurde selten ein ganzes Baugebiet für nachbarschaftsfördernde, ökologisch sinnvolle Bauweisen ausgewiesen und das Image einer ganzen Siedlung geprägt, wie z. B. in Himmernmoos bei Harrislee oder den Baubauungsplänen für Kiel-Hassee und Kiel-Vieburg. Das klassische Modell eines „Sondergebietes“ inmitten oder zumeist am Rande einer konventionellen, erschlossenen und parzellierten Einfamilienhaussiedlung war und ist bis heute eher das, was der gängigen Praxis der Gebietsausweitung entspricht.

So sind in den letzten Jahren mehr als 30 solcher – zumeist landesgeförderter – Eigentumsprojekte entstanden, zumeist allerdings auf städtischen Branchen, Rest- oder Konversionsflächen – und dies nicht nur in Kiel, Lübeck und Flensburg sondern auch in kleineren Städten wie Melsdorf, Bad Oldesloe, Itzehoe.

(Freihaus Nr. 10, Hamburg 2003, Freihaus Nr. 11, Hamburg 2004, und die Single-Haushalte Landesbroschüre: *Umweltgerechtes Planen und bauen in Schleswig-Holstein: Kriterien – Beispiele – Bilanzen*)

### **Neue Ziele: Städtisches Wohnen in kleinen genossenschaftlichen Wohngruppen**

Echte Stadtsiedlungen oder die Nutzung städtischer Wohnungsbestände sind erst in jüngster Zeit ein Thema geworden, das mit steigender Tendenz nachgefragt wird. Seit die Landesförderung

- den Bestandsankauf junger Bewohnergenossenschaften
- Wohnprojekte, die sich einer genossenschaftlichen Trägerschaft geben oder sich einer Traditionsgenossenschaft in hoher Eigenverantwortlichkeit anschließen, in besonderer Weise fördert, sind bereits drei neue Dach-Genossenschaften an den Start gegangen, fast ausschließlich an sehr städtischen Standorten. (s.a. Artikel Scharbach)

Interessanter Vorläufer dieser Sparte ist die Bewohnergenossenschaft



Die ersten drei Gruppenwohnprojekte im städtischen Raum entstanden bereits Mitte der 70er Jahre in Kiel-Schilksee

Fotos: Brigitte + Olaf Schulz

Esbjergweg e.G. im Kieler Trabantenstadtteil Mettenhof. (vgl. Artikel Gùldenbergl) Nutzerorientiert und auf Gemeinschaft zielende Wohnformen in städtischen Räumen oder in Bestandsquartieren zu realisieren, ist in Schleswig-Holstein immer noch schwer und auf jeden Fall schwieriger, teurer, langwieriger als im ländlichen Raum einen verlassenen Hof umzubauen.

Erfahrungen mit neuen, kleinen Genossenschaften stehen den jeweils neu Interessierten noch nicht ausreichend zur Verfügung. Die dänische Co-Housing-Bewegung wird zwar mit ihren vielfältigen Siedlungen bewundert, die Modelle aus dem Nachbarland lassen sich aber finanziell und steuerrechtlich nicht übertragen.

Somit ist auch die „gefühlte“ Hürde, sich wirtschaftlich und rechtlich in eine solche Abhängigkeit zu begeben, entsprechend hoch.

Neue Projekte auf Baulücken oder Brachen tun sich auf, in Kiel in der „Rathausstrasse“, am „Steenbeker Weg“, am „Timmerberg“. In Lübeck am Bad „Krähenteich“ oder im Hochschulstadtteil. Es wird bei jedem städtischen Projekt wichtig sein, dass die Grundstückskosten und die Erschließungskosten in den Kostenrahmen des sozialen Wohnungsbaus passen, genauso wie die Baukosten, die die Gruppen zu verantworten haben. Deshalb ist die kommunale Unterstützung solcher Projekte gerade in den

Städten für die Realisierung unerlässlich, wenn die neue Förderung des Landes nicht ins Leere laufen soll.

Aber auch an der Entschlusskraft vieler Menschen, die an Wohnprojekten interessiert sind, muss noch Entwicklungsarbeit geleistet werden.

Auf der Ebene des Wünschens ist in Schleswig-Holstein viel los. Viele würden schon wollen, wenn sie denn glaubten, dass sie könnten.

Heidrun Buhse, Mitarbeiterin im Referat für Wohnraumförderung, Innenministerium Schleswig-Holstein, Gründungsmitglied, Architektin und Bewohnerin der Kieler Scholle e.G.

Rainer Steffens

## Der Aegidienhof in Lübeck – generationsübergreifendes Wohnen und Arbeiten in der Altstadt

Im Herzen Lübecks, zwischen Aegidienkirche und Krähenteich, liegt der Aegidienhof. Um einen großen, ruhigen Innenhof gruppiert sich ein Ensemble kleinerer und größerer Backsteinbauten – ein einzigartiges

Dokument, das 700 Jahre Städtebau und eine wechselvolle Sozialgeschichte repräsentiert: Nachdem im Aegidienhof anfangs halbklosterliche Frauengemeinschaften gelebt hatten, später über Jahrhunderte Waisen ein

ckelten und für jedes der 12 Häuser „Planungs-Visionen“ entwarfen.

Zur ersten öffentlichen Konzeptvorstellung im Mai 1998 kamen über 100 Interessenten. Nach mehreren vorbereitenden Versammlungen gründete

### Projektsteckbrief

#### Standort:

auf der Altstadtinsel, im Aegidienviertel gegenüber der Aegidienkirche

#### Nutzungskonzept:

63 Teileigentume, davon 45 Wohnungen mit ca. 3.000 qm Wohnfläche und 18 Büros, Praxen, Werkstätten, Bed and Breakfast, Cafe sowie Gemeinschaftsraum und Gemeinschafts-Gästezimmer (insgesamt ca. 1.665 qm Hauptnutzfläche)

#### Finanzierung:

Gesamtinvestition ca. 12 Mio Euro  
Nach Beratung durch conplan: Wohnungen überwiegend mit Investitionsbank Schleswig-Holstein, ansonsten je nach individuellen Anforderungen über Sparkasse oder Hausbanken  
Deckungslücke beim Projektankauf nur über Privatdarlehen von „Sympathisanten“ ermöglicht (nach Vorarbeit conplan und breiter Öffentlichkeitsarbeit)

#### Förderung:

Öffentlich: ca. 240.000,- Euro (ca. 2,0%)  
Privat (Possehl-Stiftung, Deutsche Stiftung Denkmalschutz, Aktion Mensch, Software AG-Stiftung, Hertie-Stiftung):  
ca. 560.000,- Euro (ca. 4,7%)

#### Bauherr:

Aegidienhof GbR für die Gemeinschaftsaufgaben  
Haus GbR's für die individuellen Baumaßnahmen in den Häusern (Haus 2 GbR, ...)

#### Architekten:

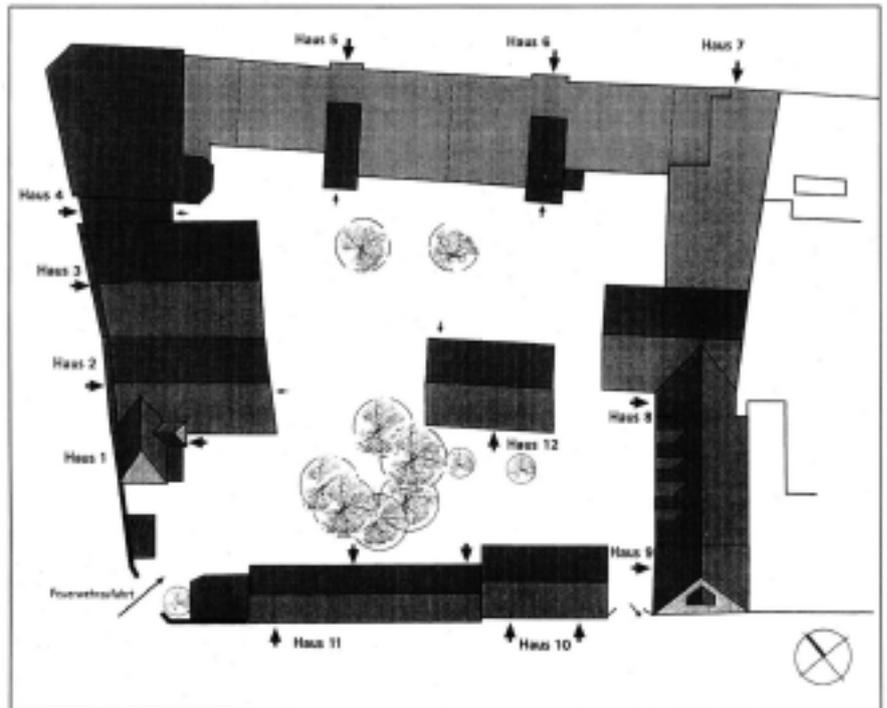
steffens meyer franck,  
architekten und stadtplaner bda  
und Sigrid Morawe-Krüger,  
Architektin BDA,  
Weitere Planungsbeteiligte:  
Baubüro Kröger, Beratende Ingenieure,  
Mareile Ehlers, Landschaftsarchitektin,  
Spillerstraße 5, 23564 Lübeck

#### Projektentwicklung:

Conplan GmbH und Architekten  
(allesamt sind auch Bauherren)

#### Fertigstellung:

2000 – 2002



Lageplan Aegidienhof

Obdach geboten und benachteiligten Bevölkerungsgruppen wie Armen, Alten und Obdachlosen geholfen wurde, stand 1998 nach dem Auszug des Sozialamtes der gesamte Gebäudekomplex zur Disposition. Heute, sieben Jahre später, stellt sich der Aegidienhof als ein einzigartiges Wohnprojekt dar, in dem Menschen verschiedener Alters- und Einkommengruppen, mit und ohne Behinderungen, Singles, allein Erziehende und Familien gemeinsam wohnen und arbeiten und als ein Stadtteilprojekt, das mit seinen Aktivitäten weit in seine Umgebung hineinwirkt.

Initiiert wurde das Projekt durch eine Gruppe von Planern, die in enger Abstimmung mit der Stadtentwicklung, der Stadtbildpflege und der Denkmalpflege der Hansestadt Lübeck ein bunt gemischtes Nutzungskonzept entwi-

sich am 31.07.1998 die „Aegidienhof Eigentümer Gesellschaft bRmbH“ mit 22 Gründungsmitgliedern. Die Gründungsmitglieder bildeten bereits die erhoffte bunte Mischung von Familien, Alleinstehenden, Jungen und Alten. Aktivisten aus vielen in der Altstadt engagierten Gruppen wie BIRL (Bürgerinitiative Rettet Lübeck), Althausanbieter, interkulturelle Künstlergemeinschaft, Haus der Kulturen, Stattauto, Eine Welt Laden, ... gehörten dazu.

#### Planungsprozess

Das besondere Merkmal dieses „ökologischen und sozialen Wohngruppenprojektes“ ist die sehr intensive Planungsbeteiligung der Bewohner. Gemeinsam wurden die Planungsziele diskutiert und festgelegt. Auch über

die Sanierung der einzelnen Häuser gab es Konsens: substanzschonende Eingriffe, Betonung der vorhandenen baulichen Qualitäten durch Freilegung, bzw. Wiederherstellung der typologischen Eigenheiten der einzelnen Häuser, Kenntlichmachen der neuen Eingriffe durch zeitgemäße Architektur.

Die Eigenheiten der Häuser ermöglichen unterschiedliche Wohnformen und Wohnungsgrößen. Für Familien besonders interessant sind:

- eingeschossige Wohnungen mit 24 bis 160 qm Wohnfläche und Raumhöhen, die z. T. Hochbetten und Galerien ermöglichen
- Maisonettewohnungen über zwei Geschosse
- Reihenhaustypen mit bis zu fünf Ebenen

Maßgeschneidert entstanden individuelle Wohnungen für Alleinerziehende, Familien und Wohngemeinschaften. Eine sehr gute Ergänzung sind die vie-

len kleineren Appartements, die als Gästewohnung, Bed+Breakfast oder Büro genutzt werden.

### Organisation

Um die zentralen Aspekte in der Entwicklung und Umsetzung des Aegidienhof-Projektes (Mitbestimmung, Mitverantwortung, Miteigentum) dauerhaft zu verankern, haben sich die Bewohnerinnen und Bewohner für die Rechtsform der Wohnungseigentümergeinschaft entschieden. Diese verbindet das Recht auf individuelles Wohnungseigentum (sog. Sondereigentum) mit der Gesamtverantwortung für das nur ideell geteilte Grundstück (gemeinsames Hofkonzept, sog. Miteigentumsanteile am Grundstück).

Damit der Alltag nach Fertigstellung und Bezug der 63 Wohn- und Gewerbeeinheiten handhabbar bleibt, wurden überschaubare Verantwortlichkei-

ten geschaffen: Die Ausgestaltung der Hofanlage erfolgt gemeinschaftlich, während für alle Entscheidungen, die die Gebäude betreffen, die jeweiligen Hausgemeinschaften verantwortlich sind.

Diese Aufteilung der Zuständigkeiten ist auch schon für die Bauphase gewählt worden: Weil dieses Bauvorhaben selbstorganisiert ohne Bauträger realisiert wurde, wurde für die Bauphase eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts gegründet, die die Interessen aller Gesellschafter und Gesellschafterinnen bündelt und die Bauabwicklung organisiert. Für die größeren Hausgemeinschaften (Haus 2, 3, 4-7, 8, 11, 12) wurden zusätzliche Haus-GbR's gegründet. Die Gesellschaften wählten jeweils Baubeauftragte als Verantwortliche für den Bauablauf.

Die Geschäftsführung kontrollierte die Gesamtabläufe in Zusammenarbeit mit den sog. Koordinatoren für beson-

Karin Rinke

## Und wie vertragt ihr Euch?

*Eine der vielen Fragen, die Besucher des Aegidienhofs immer wieder stellen. Ich möchte zwei kleine Regeln erwähnen, die aus meiner Sicht sehr hilfreich sind.*

Die Verteilung der Gemeinschaftsaufgaben geschieht unter Beachtung absoluter Freiwilligkeit. Das klingt zunächst selbstverständlich. In der Durchführung jedoch rebelliert alles in uns gegen diese „Ungerechtigkeit“. Es dauert auch eine Weile, bis die Wohltaten dieser Umgangsweise zu sehen sind. Und die stellen sich dann ein, wenn wir endlich aufhören, nach Schmarotzern oder Nutznießern zu schießen, sondern die Aufgabe als für mich und die Gemeinschaft förderlich anzusehen. Es gibt ein überzeugendes Gedankenbild, welches diese „Widerständigkeit“ sehr fein ausdrückt: „Etwas mehr Last in meinem Leben wird meinem Leben mehr Gewicht geben.“ Im Aegidienhof sind hohe Ansprüche gewachsen an Lebens- und Gemeinschaftsqualität. Da ist natürlicherweise viel zu tun. Wenn einige sich von dieser Einstellung überzeugen



Karin Rinke – Klönschnack bei der Arbeit

lassen, klappt es auch. Wir erleben es ganz oft im Aegidienhof.

Der private und der öffentliche Raum müssen deutlich als solche erkennbar sein. Auch hierbei mussten wir nichts neu erfinden oder herstellen. Die Anordnung der Gebäude um einen grossen Hof ist in 700jähriger Baugeschichte so entstanden. Die Wohnun-

gen konnten ganz nach den individuellen Wünschen gebaut werden und sind in ihrer Hauptsicht auf den Hof gerichtet. Diese materiellen Gegebenheiten stellen günstige Voraussetzungen dafür dar, dass beide Bedürfnisse zu ihrem Recht kommen: Die Rückzugsmöglichkeit ins geschützte Private und die Teilhabe, wenn nicht sogar Mitwirkung am hof-öffentlichen Leben. Das ist nicht als Programm entwickelt worden, aber wir betrachten es inzwischen so, dass wir beste Entwicklungsmöglichkeiten vorgefunden haben. Wir können ganz nach Laune zwischen den beiden Bereichen wechseln, und die Übergänge oder „Brücken“ sind vorhanden und mit gutwilliger Deutung auch leicht zu begehen.

Es kommt auf jeden an und seine Bereitschaft, möchte man folgern. Das wussten wir alles auch vorher. Klar, aber dieser diffuse Wunsch, irgendwie anders leben zu wollen, hat doch mit etwas Analyse und begleitender Erfahrung ein anderes Gesicht bekommen.

Karin Rinke, Bewohnerin des Hauses 9 im Aegidienhof Lübeck

dere Aufgaben (z. B. Hofkonzept, BHKW, Öffentlichkeitsarbeit, Computer- und Telefonnetz, Controlling, ...), während der Verwaltungsbeirat schon die spätere Tätigkeit der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) vorbereitete.

Um das gemeinschaftliche Leben und die kulturelle Stadtteilarbeit zu fördern und zu organisieren, wurde der gemeinnützige Verein Aegidienhof e.V. gegründet, in dem alle Eigentümer, Anwohner und Freunde Mitglied werden können. Der Verein ist Bauherr des Gemeinschaftsraums sowie Vermieter des Kulturcafés und organisiert ein breitgefächertes Programm mit Vorträgen, Musik, Kursen und Gesprächsrunden.

### **Soziale Mischung und Integration**

Unser Ziel neben der Nutzungs- und Altersmischung war eine soziale Mischung. Gerade Alleinerziehende

und junge Familien, aber auch Behinderte und Senioren können sich „normale“ Eigentumswohnungen nicht leisten. In einer der ersten Gruppensitzungen wurde mit dem „Stecknadelspiel“ der Marktwert der einzelnen Flächen festgestellt: Jede/r Interessent/in konnte mit je drei farbigen Nadeln die bevorzugten Flächenwünsche in den Grundrissen aller Gebäude und Geschosse kennzeichnen. Die kleineren Häuser an der Weberstraße und die Dachgeschosse waren besonders begehrt. Daraufhin wurden die gemeinsam aufgebrachten Kosten für Ankauf, Freilegungen und Teilabriss (im Schnitt 500,- €/qm) auch unter Berücksichtigung des jeweiligen Bauzustands und des Denkmalwerts ungleichgewichtig verteilt: von 100,- €/qm bis zu 750,- €/qm. Durch individuelle Ausstattungswünsche und Sanierungsstandards lagen die Gesamtkosten inkl. Gemeinschaftsflächen und Nebenkosten zwischen 1.550,- € und 3.000,- € je qm Wohnfläche. Die

höheren Kosten fielen vor allen Dingen in den hochkarätig sanierten Denkmalen an. Die besonders aufwändigen Sanierungsarbeiten und Gemälderestaurationen in diesen Gebäuden wurden durch die Lübecker Possehlstiftung, die Deutsche Stiftung Denkmalschutz und die städtische Denkmalpflege mit bis zu 500,- €/qm Wohnfläche unterstützt. Weitere Einsparungen ergeben sich durch die individuelle Steuerabschreibung in den Baudenkmalen.

Etwas mehr als die Hälfte der Wohnungen sind selbstgenutzte Eigentumswohnungen. Die anderen sind vor allem aus abschreibungstechnischen Gründen teilweise an Kinder oder Eltern vermietet, etwa ein Viertel der Wohnungen sind frei vermietet. Diese Wohnungen dienen den Eigentümern meist als Teil ihrer Alterssicherung – heute bieten sie denjenigen Wohnraum, die sich Eigentum nicht leisten können. Im ehemaligen Waisenhaus

**Dr. Christoph Härtel**

## **Impressionen aus dem Aegidienhof**

Die Fahrstuhltür zum Aegidienhof öffnet sich träge. Ein graubärtiger Mann tritt heraus, den ersten Blick zur Turmspitze der Lübecker Aegidienkirche gerichtet. Sein Schritt ist schleppend, die Beine sind müde. Seine hellwachen Augen bekommen einen strahlenden Glanz, als drei Kinder die Sandkiste verlassen und auf ihn zu stürmen. Neugierig betasten die Kinder einen schweren Kasten, den er bei sich trägt.

„Was ist da drin?“ fragt ein fünfjähriger Junge.

„Kommt mit, ich zeige es euch im Lindenkreis. Ich habe dort eine Verabredung“.

In kürzester Zeit haben sich einige Menschen auf dem kleinen Platz unter den Linden angesammelt, darunter kleine Kinder, große Kinder, ewige Kinder, Jung und Alt. Sie warten darauf, dass der große Kasten geöffnet wird. Stille. Der pensionierte Musiklehrer holt ein rotes Akkordeon heraus. Sodann setzt sich ein weißbärtiger Musiker neben ihn und gibt augenzwinkernd zu verstehen, dass sein

Akkordeon noch schöner sei. Die Kinder bringen den Musikanten Nervenahrung: „Original Halberstädter Brühwürstchen von 1883“.

„Dafür schmecken sie noch ganz gut!“ sagt einer der beiden, und fügt lauthals hinzu:

„Wenn sodann unser ‚280erKlub‘ auch vollständig ist, fangen wir an zu spielen“.

Die anderen beiden Mitglieder des ‚280er Klubs‘ – diesem illustren Wochentreff vierer Aegidienhofbewohner (sprich: Aegidianer), in dessen Gründungsjahr die Aufsummierung des Lebensalters maßgeblich zur Namensfindung beigetragen hat – haben sich einen Platz in der ersten Reihe gesichert. Zuerst werden Kinderlieder angestimmt, dann Schlaflieder, Lieder vom Fernweh, vom Meer, von der Liebe ... ; der spontan zusammengewürfelte Chor trifft nicht jeden Ton. Auch die Textschwierigkeiten nehmen im Laufe des lauen Frühlingsabends immer dramatischere Züge an. Doch das freundliche Lächeln der Musikanten ist ansteckend. Als der letzte Ton



**Die jüngsten „Aegidianer“**

verklungen ist, begeben sich alle auf ihre denkbar kurzen Heimwege. Im guten Gefühl, willkommenen Teil einer nachbarschaftlichen Gemeinschaft zu sein, schließen sie ihre Tür hinter sich zu. Eine ausgewogene Mischung aus Nähe und Distanz.

**Dr. Cristoph Härtel ist Kinderarzt und wohnt im Aegidienhof zur Miete**



Hoffest

z.B. wird eine aufwändig und denkmalgerecht sanierte Wohnung zum Sozialmietsatz vermietet – der Vermieter gibt seine Steuervorteile indirekt an die alleinerziehende Mieterin weiter.

Der Verein "miteinander e.V." hat mit Unterstützung der „aktion mensch“ und der Possehlstiftung eine betreute Wohngemeinschaft für vier junge Menschen mit Behinderungen im Aegidienhof realisiert. Die Marli-Werkstätten GmbH betreiben das Kulturcafe im Aegidienhof und bieten damit Menschen mit Behinderungen die Möglichkeit der Berufstätigkeit unter den Bedingungen des ersten Arbeitsmarktes.

### Wohnumfeld

Durch die Lage des Projektes mitten in der Stadt wird das Auto weitgehend überflüssig. Öffentliche Verkehrsmittel sind gut zu erreichen, die komplette

Versorgung einschließlich Schulen, Kindergärten und Sportmöglichkeiten ist fußläufig gewährleistet.

Für die Hofgestaltung wurde eine von vielen Arbeitsgruppen eingerichtet. Die gemeinsamen Ziele: Entseiegelung, Autofreiheit, Gemeinschaftsflächen und Rückzugsmöglichkeiten, mehr Grün waren klar. Über Materialien, Beleuchtung, Spielgeräte, Wäschtrockenplätze, Fahrradstellplätze, Tore und vieles andere wurde in langwierigen Sitzungen beraten. Das Ergebnis kann sich sehen lassen, dazu trägt nicht zuletzt das unter dem Asphalt vorgefundene und erhaltene Pflaster bei. Fußwege aus ebenen Plattenbelägen gliedern den Hof und sichern die behindertengerechte Begehbarkeit. Die individuell begrünt und möblierten „privaten“ Hausvorbereiche und die gemeinsam geplanten und gebauten Spielplätze für Jung und Alt stehen in spannungsvollem Kontrast dazu.

Der Hof bietet einen geschützten Rahmen für Kinder und Senioren. Durch seine Größe und Vielfalt wird er zum idealen Ort der Kommunikation. Gegenseitige Kinderbetreuung und gemeinsame Einkäufe ergeben sich fast automatisch. Die Möglichkeit zur Teilnahme an Gemeinschaftsaktionen oder Feiern führt zu vielen neuen Freundschaften – gleichzeitig ist der Hof aber so groß, dass man sich gut aus dem Weg gehen kann.

Im Gemeinschaftsraum und im Kulturcafe wird ein vielfältiges Angebot für Kinder und Erwachsene geboten: Singen, Tanzen, Malen, Lesungen, Marionettentheater, Philosophiekurse, und vieles mehr. Auch die Wiedereröffnung des Freibades am Krähenteich in privater Initiative erfolgte unter Mitwirkung vieler Aegidianer.

Seit 2000 sind im Aegidienhof bereits 7 Kinder geboren worden. Im Hof wohnen heute 14 Kinder unter 10 Jahren. Durch die besonderen Bedingungen im Hof sind aber fast immer weitere Kinder zu Besuch, u.a. Enkelkinder und die Kinder der im Aegidienhof arbeitenden Eltern.

**Rainer Steffens**, Architekt und Stadtplaner BDA/  
Projektinitiator und Bauherr im Aegidienhof

Detailliertere Informationen können Sie über  
unser Büro oder im Internet erhalten:

steffens meyer franck,  
architekten und stadtplaner bda  
aegidienhof,  
Weberstraße 1f, · 23552 Lübeck,  
www.smf-architekten.de,  
www.aegidienhof-luebeck.de

Sabine Franke

## Ein Dorf entsteht – Allmende Wulfsdorf

Vor den Toren Hamburgs mit U-Bahnanschluss werden zukünftig rund 300 Menschen auf 6,5 Hektar leben und arbeiten – unter dem Motto: leben. gemeinsam. natürlich. Schon jetzt ist „Allmende Wulfsdorf“, wie das Dorf heißt, ein Modellprojekt für ganz Norddeutschland geworden.

„Allmende“ ist ein altes deutsches Wort für Gemeinbesitz. In einer Dorfgemeinde wurden Flächen gemeinsam genutzt, beispielsweise Weiden, Wiesen, Flüsse und auch Marktplätze.

### Projektsteckbrief

#### Standort:

Ahrensburg, nordöstlich von Hamburg

#### Nutzungskonzept:

9 Hausgemeinschaften mit je 2-12 WE für rund 300 Bewohner, 4.000 qm gewerbliche Nutzung, Kindergarten, Sporthalle, Gemeinschaftshaus auf insgesamt 6,5 ha

#### Finanzierung, Förderung:

überwiegend freifinanziert, öffentlich geförderte Sozialwohnungen, ökologische Förderkredite der KfW

#### Bauherr:

Verein Allmende-Wulfsdorf zusammen mit den Baugemeinschaften

#### Architekten:

Architekturbüro Gebrüder Schmidt Bad Segeberg, Architekturbüro SMF Steffens, Meyer, Franck Lübeck, Rapp und Töchtenhagen Hamburg, Plan-R Joachim Reinig Hamburg, Hans Jörg Peter Hamburg,

#### Freiraumplanung:

Büro WPF Werkstatt Freiräume Bernhard Benedikt Jansen

#### Haustechnik:

Ökoplan Bernd Schwarzfeld Hamburg

#### Projektentwicklung / wirtschaftliche Baubetreuung:

CONPLAN GmbH / STATTBAU HAMBURG GmbH

#### Besonderheiten:

Sozialfonds für Vereinsmitglieder, eingeschränkte individuelle wirtschaftliche Verfügbarkeit des Grundeigentums, ökologische Innovationen, Projektgröße Dorf

#### Fertigstellung:

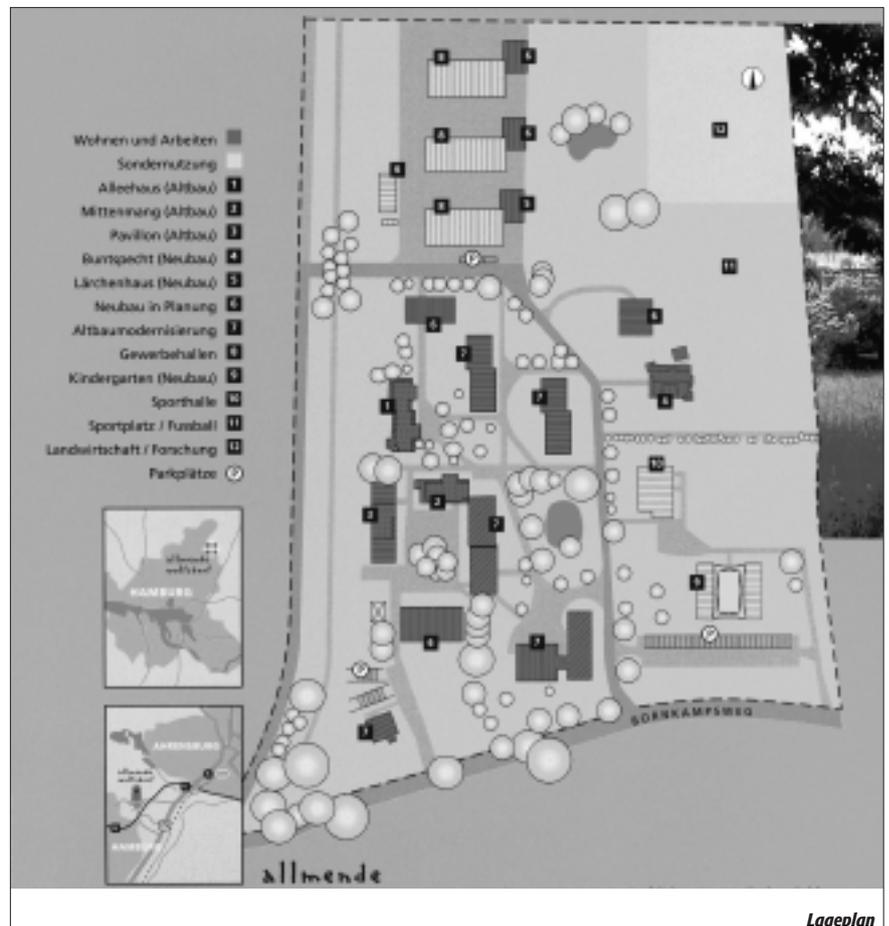
ab 2004

Autofreie Straßen, Grundstücke ohne Zäune, modernes Wohnen in einer dörflichen Gemeinschaft, wo jeder jeden kennt und wo Nachbarschaftshilfe groß geschrieben wird – dies verstehen die künftigen Bewohnern des Dorfprojektes unter „Allmende“.

Dieses neue Dorf unterscheidet sich von allen anderen Dörfern in Norddeutschland. Wer einige Zeit nicht dort gewesen ist, wird das Gelände des ehemaligen Ausbildungszentrums für 16 Lehrberufe in Wulfsdorf am Stadtrand von Ahrensburg kaum wieder erkennen. Wo einst recht schmucklose Zweckbauten wenig einladend wirkten, ist mittlerweile ein quicklebendes Ensemble unterschiedlichster Häuser entstanden. Wo vor der Gründung des Dorfprojektes Lehrlinge den Umgang mit Maschinen und Werkzeugen lernten, sind heute Künstler kreativ und arbeiten Seite an Seite mit den neuen Nachbarn. Die ursprünglich aus sechs

Wohngebäuden, drei Werks- und einer Sporthalle bestehende Anlage wurde durch sechs Neubauten ergänzt und steht heute neun Hausgemeinschaften und zahlreichen Gewerbetreibenden zur Verfügung.

Den Anstoß für dieses Zukunftsprojekt gab das benachbarte, biologisch-dynamisch (Demeter) bewirtschaftete Gut Wulfsdorf. Die Netzwerk GbR, hervorgegangen aus dem „Initiativkreis Gut Wulfsdorf“, hat seit 1999 in Zusammenarbeit mit dem Projektentwicklungsbüro aus Lübeck, der CONPLAN GmbH, die Entwicklung des Dorfprojektes bis zur Gründung des Vereins Allmende Wulfsdorf e.V. im März 2002 (mit 35 Mitgliedern) vorangetrieben. Mittlerweile ist der als gemeinnützig und mildtätig anerkannte Verein auf 150 Mitglieder angewachsen und versteht sich als ideeller Kern des umfangreichen Dorf-Projektes.



### **Gemeinsamer Planungsprozess**

Um den Traum vom gemeinsamen Leben nahe der Großstadt Hamburg zu verwirklichen, haben die Bewohnerinnen und Bewohner auch einen gemeinsamen Weg für die Planung und Finanzierung gefunden. So fanden sich viele der zukünftigen Bewohner über die Klönschnacks von Allmende zusammen – sonntägliche Besucherstunden, in denen die ersten Projektteilnehmer den Gästen bei Kaffee und Kuchen von ihrer Dorfvision berichteten. Wer Interesse an einer Wohnung in einem bestimmten Haus hatte, ging zu den Treffen der verschiedenen Hausgemeinschaften.

Von der Gründung bis zum Einzug der ersten Bewohnerinnen und Bewohner hat es eine Vielzahl unterschiedlichster Treffen gegeben (u.a. Mitgliederversammlungen, Visionstage, Hausgemeinschaftstreffen ...). Allein die vielen Gremien wie Vorstandssitzungen und Arbeitsgruppen (Dorfentwicklung, Soziales, Öffentlichkeitsarbeit und vieles mehr) forderten viel Engagement und Zeiteinsatz von den Mitgliedern. Eigenleistung bedeutet für die Bewohnerinnen und Bewohner nicht nur Einsatz in Arbeitsgruppen, sondern auch handfeste Tätigkeiten wie Wegepflasterung, Geländepflege und unter anderem der Bau eines Gemeinschaftshauses. Im Rahmen der Freiraumgestaltung hatten die verschiedenen Generationen im Rahmen eines von einem Landschaftsarchitekten moderierten Partizipationsverfahrens die Möglichkeit, das Außengelände zu gestalten. Hierbei lag ein besonderes Gewicht auf der Mitsprache der Kinder und Jugendlichen.

Der Verein Allmende Wulfsdorf hat gemeinsam mit der Stadt Ahrensburg einen Bebauungsplan entwickelt. Mit verschiedenen Architekten und der Stadt Hamburg wurden der Neubau bzw. die Sanierung der Häuser geplant und ausgeführt.

### **Kosten, Finanzierung und Trägerschaft**

Für 3,25 Millionen Euro hatte der zwischenzeitlich auf 110 Mitglieder angewachsene Verein dem Stadtstaat Hamburg im Juni 2004 das Grundstück



**Die Baugruppe**

abgekauft. Ca. 3,5 Mio € investieren die Bewohner in die Sanierung der Infrastruktur (Regenwasser, Wasser, Strom und Straßen). Das Grundstück wurde in Teil- und Wohneigentum nach Wohnungseigentumsgesetz geteilt. Besondere vertragliche Vereinbarungen sichern die langfristige Projektgebundenheit der Eigentümergemeinschaft an die sozialen und ökologischen Vereinsziele und entziehen Grund und Boden der Baulandspekulation. Für die zukünftige zentrale Wohnungsverwaltung ist die neu gegründete Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) verantwortlich, die Hausgemeinschaften verwalten sich dagegen selbst in dezentralen WEGs.

Die Vereinsmitglieder (und späteren Bewohner) legen den finanziellen Grundstock in Höhe über 1,5 Mio. € für die sozialen Projekte: Neubau eines integrativen Kindergartens, Finanzierung der ökologischen Saatgutforschung, Bau von fünf Sozialwohnungen, Betrieb einer Sporthalle, Sanierung bzw. Neubau von drei frei finanzierten Wohnungen für die Familien, die schon seit über 15 Jahren auf dem Gelände wohnen, sowie Sanierung von Künstlerateliers und nicht zuletzt der Bau eines Gemeinschaftshauses.

Bei der Entwicklung der Finanzierungskonzepte arbeitete der Verein Allmende Wulfsdorf e.V. eng mit den Hannoverschen Kassen, der Investitionsbank Schleswig-Holstein, der GLS Gemeinschaftsbank eG sowie mit der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zusammen.

### **Wohnen und Arbeiten**

Eine Bedingung für die Vergabe des Grundstückes an den Verein Allmende Wulfsdorf war die Nutzung von 40% der Geschossfläche (also ca. 4.000 m<sup>2</sup>) für Gewerbe. Diese Auflage war gleichzeitig der Impuls für eine gemischte und lebendige Nutzung der zur Verfügung stehenden Flächen und ein Hindernis für kommerzielle Bauträger, sich für dieses Gelände zu bewerben.

In Wulfsdorf werden die Menschen nicht nur gemeinsam leben, sondern auch arbeiten. Dabei finden sich vielfältige Kombinationen: Einige wohnen und arbeiten auf Allmende, andere „pendeln“ zum Arbeiten „ein“, einige Gewerbetreibende haben Räume angemietet, andere wiederum gehören zu den Bauherren des Projektes. Der Verein strebt eine Mischung von Dienstleistendem und gestaltendem Gewerbe an.

- So hat sich bereits seit längerem eine Künstlergemeinschaft zusammengefunden, die wie die anderen Gewerbetreibenden in einer GbR organisiert sind. In alten Werkstattgebäuden haben sie Gemeinschaftsateliers eingerichtet, in dem nun ein Fotograf, ein Siebdruckkünstler, eine Malerin, eine Designerin und noch viele andere Künstler ihrem kreativen Handwerk oder ihrer Kunst nachgehen.
- Darüber hinaus bauen die Bewohnerinnen und Bewohner ein Gesundheitszentrum auf, in das ver-



*Die Gebäude des Ausbildungszentrums vor dem Umbau ...*

schiedene Naturheilpraxen einziehen, aber auch Ärzte, Krankengymnasten und Hebammen.

- Das Gut Wulfsdorf verarbeitet einen Teil seiner Ernte in eigenen Anlagen auf Allmende.
- „Der Grüngarten“, ein Garten- und Landschaftsbaubetrieb, hat seine Pforten in Wulfsdorf bereits geöffnet.
- Ein bestehender integrativer Kindergarten mit 60 Kindern wird Ende des Jahres in ein vom Verein Allmende Wulfsdorf finanziertes neues Gebäude umziehen.
- Außerdem fördert der Verein die ökologische Saatgutforschung und stellt die Räumlichkeiten dafür zur Verfügung.
- Hinter dem „Haus der Zeit“ verbirgt sich das etwas andere Bestattungsinstitut auf Allmende. Axel Bauermann sieht sich hauptsächlich als Begleiter und Helfer im Prozess des Abschiednehmens und der Unterstützung für eine Neuorientierung.

### **Ökologie und Umweltschutz**

Das Ziel dieses von der Agenda-21 inspirierten Projektes, Ökologie und Umweltschutz in möglichst allen Lebensbereichen umzusetzen, gibt der Idee Allmende Wulfsdorf einen guten Teil ihrer Kraft. Die Sanierung von Altbau-

ten wurde gefördert über das DENA-Programm der KfW, „Niedrigenergiehäuser im Bestand“. Auch die fünf neu gebauten Wohnhäuser sind umweltschonende Niedrigenergiehäuser. Darüber hinaus konnte ein Passivhaus verwirklicht werden (Nullenergiehaus). Das Rückgrat der Energieversorgung bildet auf Allmende Wulfsdorf ein Holzhackschnitzelheizwerk, das umweltschonend mit Holzschnitzeln aus Land- und Forstwirtschaft betrieben wird. Solarthermie versorgt die

*... während des Umbaus ...*



Bewohnerinnen und Bewohnern des Dorfes mit der nötigen Wärme. Auch Brauchwasser muss in Wulfsdorf nicht zwangsläufig von den Wasserwerken kommen – dafür sorgt die Regenwassernutzungsanlage. Zu diesem Zweck wird das Außengelände weitgehend entsiegelt.

### **Soziales Konzept**

Die Bewohnerinnen und Bewohner sehen sich auch in einer sozialen Verantwortung. Dazu gehört der Bau der Sozialwohnungen genauso wie ein Sozialfonds, in den alle Mitglieder des Vereins einzahlen. Dieser soll Bewohnerinnen und Bewohner unterstützen, die in Not geraten sind und ihnen durch Beratung, Geld oder andere Hilfen ermöglichen, in der Dorfgemeinschaft wohnen zu bleiben.

Da den Bewohnerinnen und Bewohnern Gemeinschaftsflächen besonders wichtig sind, wird die alte Sporthalle saniert, an deren Nutzung sich der örtliche Sportverein beteiligt, und in 2006 ein neues Gemeinschaftshaus in Strohballenbauweise gebaut.

Wie wichtig diese Aufgaben für die Gemeinschaft sind, zeigt die Sozial-AG, die bei Konflikten zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern auf den Plan tritt. Denn natürlich kracht es auch mal auf Allmende Wulfsdorf, aber wo sonst Nachbarschaftsstreitigkeiten



*... und bezogen!*

eskalieren, wird im Dorf vermittelt und miteinander gesprochen.

Nun, da die ersten Häuser bezugsfertig sind, gilt es die Gemeinschaft zu

bilden, zu pflegen, zu beleben, und eine verantwortungsvolle Nachbarschaft aufzubauen – schlicht und einfach etwas zu schaffen, was es seit

*Eigenarbeit ist Ehrensache*



vielen Jahren nicht als neue Haus- und Wohnkultur gab: Ein neues Dorf. Eine Bewohnerin nennt das so: „Wir sind ein Dorf als Projekt und wollen zeigen, dass soziale Nähe kein schöner Gedanke bleiben muss.“ Wer sich für das neue Dorf und seine Bewohnerinnen und Bewohner interessiert, sollte mit Allmende Wulfsdorf Kontakt aufnehmen, denn Besucher sind dort herzlich willkommen.

*Sabine Franke ist als Bewohnerin von Allmende Wulfsdorf für die Öffentlichkeitsarbeit des Vereins verantwortlich, sie arbeitet bei der GLS Gemeinschaftsbank eG.*

**Kontaktadresse:**

Allmende Wulfsdorf e.V.,  
Sabine Franke,  
Bornkampsweg 36, 22926 Ahrensburg,  
Tel. 04102/45 82-30, Fax 04102/45 82-29,  
E-Mail: [info@allmende-wulfsdorf.de](mailto:info@allmende-wulfsdorf.de)  
Internet: [www.allmende-wulfsdorf.de](http://www.allmende-wulfsdorf.de)

Thomas Jung

## Das Wohnprojekt Pries

### Was ist das Wohnprojekt Pries?

Auf unserer immer noch recht provisorischen Homepage heißt es im Oktober 2005:

„In flächenschonender Architektur sind in 6 Gebäuden um einen autofreien Hof von ca. 6.500 m<sup>2</sup> insgesamt 27 Wohnungen zwischen ca. 40 und ca. 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche entstanden,

bis über 70-jährig das Projektgelände (ein ehemaliger Bauernhof), zu dem außer dem Wohnhof noch ca. 17.000 m<sup>2</sup> Wiesen gehören. Auf einem Teil der Wiesen stehen seit Neuestem 20 Schafe.

Wir betreiben eine Heizzentrale mit kleinem BHKW und Gasbrennwertkessel, daher keine Solarthermie. Das

Eckpunkte geeinigt, ein Grundstück gefunden, dann Mitmacher gesucht und dann mit ihnen in der Gruppe das Konzept verfeinert und als Baugruppe („Bauherrengemeinschaft“) gebaut.

Die ideellen „basics“ waren Begriffe wie generationsübergreifend, kommunikationsfördernde Architektur, kostengünstiges und ökologisch gut vertretbares Bauen. Und ein schönes Gemeinschaftshaus. Möglichst wollten wir auch berufliche Nutzungen auf dem Gelände ermöglichen („nichtstörendes Gewerbe“). Also nicht in erster Linie eine Siedlung mit ökologischen Optimierungen (es gab in Kiel schon zwei Ökosiedlungen, als wir anfangen), sondern mit deutlichem Schwerpunkt auf Altersmischung und Ermöglichung von sozialen Beziehungen von Anfang an. Das alles haben wir auch umgesetzt.

Wir haben die „basics“ in der Gruppenfindungsphase bewusst nicht zur Diskussion gestellt, sondern diese vorgegeben. Beispiel: wer als Interessent kam und meinte, generationsübergreifend sei eine gute Idee, aber ein Gemeinschaftshaus müsse man nicht haben, der hat uns in unserem Konzept nicht beirren (= aufhalten) können. Es gab nur: mittragen oder eben nicht dazukommen können.

Dieses Herangehen halten wir nach wie vor im Kern für richtig, vor allem aber für Streit- und zeitsparend.

Trotzdem hatten wir oft das Gefühl, dass von 100 Interessenten schließlich höchstens einer übrig bleibt. Genau gezählt haben wir natürlich nicht. Unsere Empfehlung an neu entstehende Initiativen: man darf keine Zeit investieren, jemanden überzeugen zu wollen. Viele Menschen haben verschiedenste Bedenken und keine Mühe, ihre Bedenken ausführlich vorzutragen. Das war in Ordnung, soweit wir mit Sachinformationen antworten konnten. Erschien aber uns jemand nett und irgendwie „geeignet“ und gingen wir an, um diese Person(en) unsererseits zu werben, mussten wir später erkennen, dass niemand mitmachte, weil wir ihn oder sie überreden wollten.



Treffen im Gemeinschaftshaus

außerdem eine Arztpraxis, ein Architekturbüro und das Büro eines freiberuflichen Biologen. Vier der Gebäude sind Neubauten, in den anderen beiden Gebäuden haben wir Altbausubstanz saniert und mitverwertet.

Wir haben Räume für Sauna, Werkstatt, einen Musikraum sowie eine kleine Gästewohnung und ein Projektbüro für die interne Verwaltung.

Im Zentrum des bebauten Bereiches ist als siebtes Gebäude ein Gemeinschaftshaus mit ca. 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche zum Feiern, Kochen und gemeinsamen Essen, für Kulturveranstaltungen etc. entstanden, aber noch nicht völlig fertig gestellt.“

Seit Ende 2003 bewohnen wir mit ca. 60 Menschen im Alter vom Säugling

BHKW erzeugt im Wesentlichen Betriebsstrom für die Gemeinschaftseinrichtungen. Ein größeres BHKW wäre unwirtschaftlich gewesen, weil wir im Sommer die erzeugte Wärme nicht losgeworden wären. Dafür sind wir auf die Zukunft vorbereitet: wenn eine neue schonende Technik (beispielsweise Brennstoffzellen) marktreif ist, können wir zentral für alle die Energieproduktion ändern.

### Die Ideen

Nachbarschaftliches Wohnen, Ökosiedlungen, betreutes Wohnen, Leben im Alter: viele Assoziationen bei dem Begriff „Wohnprojekt“ sind möglich.

Wir haben uns vorab mit einer kleinen Gruppe von Initiatoren auf einige

Schon der Planungsphase ergab sich, dass einige Mietwohnungen entstehen würden, finanziert von im Projekt engagierten Freiberuflern und gedacht als kleine Altersversorgung. Die Wohnungen mit den Mietinteressenten gemeinsam zu planen, wäre gut möglich gewesen. Von den ersten Mietinteressenten ist allerdings dann niemand dabeigebblieben. Die jetzigen Mieter kamen dann nach Baubeginn dazu.

### **Wie haben wir uns während der Planungs- und Bauphase organisiert?**

Die Gruppe hat sich oft getroffen, in der Bauphase im Jahr 2003 teils zweimal die Woche. Sie hat sich ehrenamtliche Geschäftsführer gewählt, außerdem gab es unzählige Arbeitsgruppen. Zeitweise ging der Überblick über die Frage, wer in welcher Gruppe wofür zuständig bzw. verantwortlich ist, etwas verloren.

Zwei Mitglieder des Projektes sind von der Gruppe in Teilzeit vorübergehend bezahlt worden für Projektsteuerungsaufgaben und für das laufende Projektbüro einschließlich Abrechnungsaufgaben etc.

Die Doppelrolle und Doppelbelastung von Projektmitgliedern mit ehrenamtlicher und bezahlter Arbeit, zugleich Planung der eigenen Wohnung etc. und damit verbundene Überforderungen haben sich im Nachhinein als problematisch gezeigt. Bei der Größe des Projektes insgesamt haben viele Gruppenmitglieder den Überblick über einige Planungs- und Finanzfragen fast verloren, sich auf andere verlassen, die ihn auch teils nicht mehr hatten etc. Es ist nicht ganz leicht, Projektmitglieder mit herausgehobenen Verantwortlichkeiten, an denen sich auch Kritik entzünden kann, in die Gruppe zu (re-)integrieren.

Professionelle Projektsteuerung im Auftrag der Gruppe kostet zwar Geld, spart aber Zeit und Kraft und zahlt sich so immer aus. Die Tätigkeit sollte aber extern vergeben werden.

### **Wie lebt es sich heute im Projekt Pries?**

Die Einschätzung ist nach erst einhalb Jahren seit dem Einzug nicht

ganz einfach. Ein Gefühl von Normalität hat sich nicht so recht eingestellt, da wir noch mit restlichen Baumaßnahmen (Innenausbau Gemeinschaftshaus, Carports, Fahrradschuppen, Anlegen von Knicks, Gartenflächen etc.) und Abrechnungsfragen beschäftigt sind.

Am deutlichsten wahrnehmbar ist die enorme Zufriedenheit der Eltern und ihrer Kinder. Ein geschützter Hof zum Spielen, Wiesen mit Schafen, Knicks, für die Größeren ein Musikraum: damit sind alle sehr zufrieden. Eltern können zwanglos abends ausgehen und ihr

aus, als ob bei älteren Menschen das Interesse an sozialen Beziehungen, an den Möglichkeiten einer Gruppe, bei Frauen deutlich ausgeprägter ist als bei Männern.

Die Integration der MieterInnen (drei Wohnungen sind vermietet) ist grundsätzlich gelungen. Sie nehmen an den Gruppensitzungen teil und sind, soweit es das Leben auf dem Hof angeht, für Entscheidungen und Abstimmungen völlig gleichberechtigt. Auch dort ist es wie bei den hausbesitzenden Projektmitgliedern: einige sind mehr bei Gruppenaktivitäten dabei, andere weniger.



**Fest**

Babyphon bei Nachbarn abgeben. Meldet sich ein Kind über Babyphon, dann kennt es den kommenden Babysitter gut.

Generationsübergreifendes Zusammenleben findet statt: im Alltag durch Unterstützung bei Kinderbetreuungen, Krankheiten und anderen Sorgen, gemeinsamen Feiern. Auch wenn gerade bei Festen die Älteren gut integriert sind: die Einbindung unserer Menschen über 65 in die aus 60 Personen bestehende Gruppe ist für beide Seiten nicht immer zufrieden stellend. Ob das ein Generationsproblem ist und wie wir auf Dauer damit umgehen: wir werden es herausfinden.

Und zum Kriterium „generationsübergreifend“: Männer im Rentenalter sind bei uns unterrepräsentiert – wir haben keinen einzigen. Es sieht so

Wenn es mal anhaltende Schwierigkeiten untereinander gibt, hat jedes Mitglied Anspruch auf Hinzuziehung einer externen professionellen Moderation. Wir haben davon bereits einige Male Gebrauch gemacht, und das war für alle hilfreich. Nach einer Moderation kamen Dinge wieder in Bewegung, die vorher festgefahren schienen. Und so sind wir für unser zukünftiges Leben optimistisch, dass wir auftretende Konflikte lösen können.

Ein Kleinod ist der auf dem Hof befindliche Bioladen. Er steht im Gemeinschaftseigentum, ist an die Betreiberin vermietet und erspart allen längere Einkaufswege, gerade auch wenn abends mal ein Liter Milch fehlt oder das Brot ausgegangen ist. Die auf dem Hof sonst befindlichen „Betriebe“ –

eine Arztpraxis, Architekturbüro, Sachverständigenbüro – werden jeweils von BewohnerInnen betrieben, es gibt damit keine Probleme. Das könnte beispielsweise bei einer Werkstatt mit Lärmmissionen anders sein. Aber unsere Architektinnen, Arzt und Sachverständiger lärmten nicht.

### Das liebe Geld

Wir hatten uns eine Kostenobergrenze pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gesetzt, die wir wohl deutlich gerissen haben. Die Ursachen werden unterschiedlich gesehen (Verteuerungen bei der Sanierung im Altbaubestand; keine ausreichende Kostenplanung für das Gemeinschaftshaus etc.). Es ist allerdings gelungen, dass niemand von den finanzschwächeren BewohnerInnen deswegen das Projekt verlassen

musste. Mit Baustopp beim Gemeinschaftshaus und dann nachfolgenden Eigenleistungen, internen und externen Darlehen und Sparmaßnahmen bei noch anstehenden Restarbeiten versuchen wir, die Probleme aufzufangen.

Das Finanz- und Baumanagement hat weit mehr Kraft gekostet und Unzulänglichkeiten produziert als erwartet, diese werden uns noch eine Weile verfolgen. Wir hoffen aber, dass wir in etwa einem halben Jahr zumindest mit dem Abrechnungswesen „durch“ sind.

### Persönliches Fazit des Autors

Trotz aller Schwierigkeiten: Es lebt sich sehr schön in unserem Projekt, und manche freuen sich sogar wenn es regnet. Dann nämlich füllt sich die

Regenwassersammelanlage mit Wasser von den Dächern und Hofflächen, wir gießen Pflanzen mit Regenwasser und spülen unsere Toiletten damit. Neben neuen Freundschaften sieht man auch, dass nicht jede/r mit jedem gut kann. Unsere Gruppe ist aber so groß, dass immer wieder wechselnde Koalitionen möglich sind und sich auch bilden. Das Projekt hat mit (wohl üblichen) Schwierigkeiten angefangen, aber es entwickelt sich. Es ist schön, angefangen zu haben und schön, weiterzumachen.

Thomas Jung, Mitglied des Projekts Pries von Anfang an, 54 Jahre alt, RA und Notar, Mitarbeit im Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein

Kontakt: [www.projekt-pries.de](http://www.projekt-pries.de)

Frauenvorstand der Kieler Scholle e.G., Friedel Larbig, Karin Riese, Katrin Starke, Heidrun Buhse

## Seit 13 Jahren: Die ökologische Siedlung in Kiel-Hassee

### Die Genossenschaft der „Eigentümer/innen“ – Einblicke und Ausblicke

Der Impuls für dieses erste ökologische Gruppenwohnprojekt in Schleswig-Holstein ging 1985 von einer Gruppe aus, die Initiative und Energie aufbrachte, einen Siedlungsansatz konsequent durchzuplanen und das Konzept in den Jahren 1990/91 im Kieler Stadtteil Hassee baulich umzusetzen.

Die Idee war es damals, gemeinschaftlich, kostengünstig, städtisch und ökologisch zu wohnen. Da man Ende der 80er Jahre in Schleswig-Holstein auf keine passenden Trägerschaftsformen zurückgreifen konnte, wurde der erforderliche trägerische Rahmen als kleine Siedlungsgenossenschaft rechtlich und finanztechnisch in allen Aspekten neu entwickelt. In diesem sehr verbindlichen Rahmen findet seit 13 Jahren ein sehr lebendiges, menschenfreundliches Siedlungsleben in „bewusster“ Nachbarschaft statt, das gleichzeitig Spielräume für individuelles Wohnen und Wandlungsprozesse lässt.

### Die Siedlungsgenossenschaft

Die Bauinteressentengruppe, zunächst „Locker“ als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) organisiert, baute auf nutzerbeteiligte Planung von ökologischen Gebäuden und auf „Basisdemokratie“ und Selbstverantwortung – aber auch auf Experten.

Die Genossenschaft hat die Aufgabe, den Gesamtrahmen der Siedlung sicherzustellen und das „Gemeinwesen“ zu organisieren. Sie übernahm als Trägerin die Erbbaufäche (12.000 m<sup>2</sup>) mit dem größten Flächenanteil, die Erschließungsanlagen, das Gemeinschaftshaus so auch die Energiezentrale, die Pflanzenkläranlage und die Stellplätze.

Wie „schwimmende Inseln“ liegen die privaten Grundflächen der Häuser in diesen genossenschaftlichen Flächen. Sie sind an eine derzeit übliche, einkommensabhängig öffentlich geförderte Eigentumsfinanzierung gebunden und im Rahmen des Gesamterbpachtvertrages anhand von Einzelerbpach-

ten grundbuchlich gesichert. Mit einer Größe von 200 m<sup>2</sup> beschränken sie sich auf Grundfläche des Hauses, zuzüglich der privaten Wohngärten, Terrassen und Anbaumöglichkeiten.

Mit dieser Konstruktion wurde es möglich, die großräumige Landschaft zu erhalten und standortgerecht zu gestalten und die Erschließung in die Hände der Genossenschaft und damit in die Verantwortung der Gemeinschaft zu legen. Dies erschien in der Gründungsphase – und daran hat sich bis heute nichts geändert – dringend notwendig, denn die ökologischen Erschließungsmaßnahmen prägen die Häuser und die täglichen Abläufe intensiv. In der Genossenschaftssatzung und dem inhaltlich an das ökologische Bauvorhaben gerichteten Erbaupertrag ist geregelt, dass niemand – auch in Zukunft nicht – andere Erschließungs- oder Entsorgungsanlagen für sein Einzeleigentum einrichten kann. So wurde für die Nachhaltigkeit gesorgt. In dieser recht-

lichen Sicherheit konnte gemeinsam in die ökologisch sinnvollen Maßnahmen investiert werden:

### **... in die Energie**

Das Energiekonzept basiert auf einer energieeffizienten Zentrale mit einer zwei-moduligen Blockheizkraftwerk-Anlage. Durch hoch gedämmte Erschließungsnetze werden das Warmwasser, der Strom und die Wärme in die Häuser transportiert. Es wird verbrauchsbezogen abgerechnet.

Ergänzt wurde dieses Konzept durch eine große Photovoltaik-Anlage, die Solarstrom produziert.

### **... in das Wasser**

Das Wassersparkonzept und das Konzept eines geschlossenen ökologischen Regelkreises im Bereich Wasser prägen den Siedlungsalltag intensiv. Um die Möglichkeit der Trinkwassereinsparung intensiv zu nutzen, wurden in allen Gebäuden Komposttoiletten installiert. Das restliche verbleibende Grauwasser – aus den Bädern und den Küchen – wird zentral durch eine Pflanzenkläranlage (besandeter Bodenfilter) vollständig gereinigt, das saubere Wasser wird über ein natürliches Verrieselungsfeld an den nahen „Moorwiesengraben“ (städtischer Entwässerungsgraben) abgegeben.

### **... in schonende und umweltbewusste Umgangsweisen mit Materialien..**

Der schonende und ökonomische Umgang mit Materialien und Abfällen konnte schon während der Bauzeit geprobt werden. Die Häuser sind als Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser in einem flexiblen Holzständerwerksystem im Niedrigenergiestandard entwickelt und mit Lehmziegel, Kalksandstein und verschiedensten ökologisch sinnvollen Holzwerkstoffen ergänzt. Als Dämmstoff dient die Zellulosedämmung, anstatt von Konvektionsheizkörpern wurden Strahlungswände eingebaut.

### **... in Synergieeffekte durch das Zusammenspiel von Individualität und Gemeinschaft ...**

Der intensive Nutzer/Innenbeteiligungsprozess brachte 21 sehr individuelle Wohnungen hervor; kein Grundriss gleicht einem anderen, selbst die Haustüren wurden den



*Zentraler Regenwasserteich*

Eigentümern „auf den Leib geschnitten“. Schon in der Baustellenzeit zahlte sich die Gemeinschaft aus, weil die vielfältige Eigenleistung an den Häusern organisiert und in gegenseitiger Unterstützung ablief.

Baustoffe, die in Eigenleistung verarbeitet wurden, konnten günstig gemeinsam angeschafft werden – jahrelang gab es einen Demeter-Bauernmarkt auf dem Platz und eine Gemeinschaftsauna ist letztes Jahr entstanden.

### **Vorteile des genossenschaftlichen/gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens:**

Diese – erste ökologische – Siedlung Schleswig-Holsteins wäre ohne eine abgesicherte Trägerschaft nicht entstanden. Der Pioniergeist – alles selbst aufbauen zu müssen – weckte bei den Bauinteressenten ungeahnte Energiereserven. Die Nutzerbeteiligung im Zusammenspiel mit dem verbindlichen Rahmen, den die Genossenschaft darstellt, waren die Garantie dafür, dass sich die Gruppe über Auswirkungen, Konsequenzen und finanzielle Belastungen der ökologischen Maßnahmen klare Entscheidungspositionen erarbeitete und derart gestärkt dann auch schwierige und zum Teil unerprobte Baumaßnahmen in Auftrag geben konnte.

### **Gruppenselbsthilfe und Gemeinschaftsstrukturen**

Die ökologischen Baustoffe, die Anfang der 90er Jahre in ihren Anwendungsmöglichkeiten noch nicht so bekannt waren, konnten durch die intensive gemeinsame Planungszeit und die gegenseitige Unterstützung in der Gruppe breit ausgesucht und sicher angewendet werden. Zudem konnte der gesamte Eigenleistungsbereich durch die Trägerin „Genossenschaft“ organisiert werden. Die Planung des Kindergartens gab den Ausschlag dafür, dass das Gemeinschaftshaus zuerst gebaut wurde. Es sollten Erfahrungen am Bau gesammelt werden. Aber es ging auch darum, möglichst schnell den Kindergarten für die zahlreichen Kleinkinder zu eröffnen, damit diese auf einer großen Siedlungsbau-stelle sicher untergebracht werden konnten – und den Eltern entsprechende Freiräume blieben. Durch das gemeinsame Erleben in der Arbeit und auf der Baustelle wurde das Gemeinschaftsgefühl gefestigt und Strukturen zur Konfliktbewältigung gefunden, die sich auch bei Bewohnerwechsel und Meinungsverschiedenheiten bewährt haben. Allerdings ist die Attraktivität des Projekts sehr hoch.

Bislang gab es nur vier Hausverkäufe und jedes Mal wurde durch die Neuen die Kontinuität gewahrt. Diese Art der Projektentwicklung führte zu einem hohen Maß an Identifikation eines jeden Einzelnen mit diesem Projekt,



Der Dorfplatz ist ein beliebter Treffpunkt ...

mit diesem Ort, mit diesen Menschen und mit den „eigenen vier Wänden“.

#### **Bausteine der Gemeinschaft**

Das Gemeinschaftshaus – mit ausreichendem Platz für Begegnungen, Versammlungen – bildet den Rahmen für das Gemeinschaftsleben. Die einzelnen Häuser und Wohnungen bieten innen, wie auch außen genügend Raum für Rückzug und individuelle Interessen. Man kann sich der Gemeinschaft widmen, wenn man dies will, man muss es nicht!

Der organisatorische Rahmen ist demgegenüber sehr verbindlich. Der Vorstand der Genossenschaft wechselt alle zwei Jahre, ebenso wird der Aufsichtsrat alle fünf Jahre ausgetauscht. Inzwischen waren fast alle Mitglieder der Genossenschaft zwischenzeitlich in einem dieser Gremien.

Die Mitgliederversammlung regelt alle Dinge, die außerhalb der privaten, Haus umgebenden Flächen zu regeln sind: Eigenleistungsarbeit, Gestaltungsdetails der Außenflächen, Pflege des Gemeinschaftshauses, der Wege und Plätze, – aber auch die den Alltag sozial prägenden Themen sind Gegenstand der Gespräche und Verabredungen, sofern jemand sie in die Versammlung einbringt.

So hat sich im Gemeinschaftshaus der „Moorwiesenhausverein“ etabliert,

der das Haus, die Informationsarbeit und das „kulturelle“ Leben managet. Das soziale Leben passiert einfach, – es braucht und kann nicht gemanagt werden. Das Haus ist recht belebt, – mit einem fidelen Kindergartenbetrieb bis in den Nachmittag hinein, – mit Veranstaltern, die sich einmieten, Gruppentreffen, Gesprächskreisen. Schließlich schätzen die BewohnerInnen der Siedlung die Möglichkeit, ihre Feste in das Gemeinschaftshaus zu verlegen.

Soziale gegenseitige Unterstützung wird außerhalb des eigentlichen Genossenschaftsrahmens geregelt. So war bei 46 Siedlungskindern (zurzeit leben nur noch 20 Kinder in der Siedlung) ein breites Spektrum von gegenseitigen Hilfestellungen und Gemeinsamkeiten ebenso an der Tagesordnung wie spontanes nachbarschaftliches Essen oder auch Fahrdienste und Hilfe bei bestimmten Arbeitsbelastungen.

#### **Zur Bewohnerstruktur**

Anfang der 90er Jahre fixierte das System der sozialen Eigentumsförderung des Landes den Rahmen der Bauparteien ausschließlich auf Familien mit Kindern.

So ist es zu erklären, dass bis auf zwei Wohnparteien in der Regel junge

Familien mit Kindern in verschiedenen Lebensaltern in die Siedlung eingezogen sind, heute sind es 4 Haushalte ohne Kinder, 3 allein erziehende Haushalte und fast alle haben die Mitte der Vierzig, einige die Mitte der Fünfzig bereits überschritten. Es sind vorwiegend Menschen mit studierten Berufen vertreten. Die Einkommensstruktur lag, bedingt durch Teilzeitschäftigungen und Kindererziehungszeiten der Erwachsenen, gemessen an ihrem sozialen Status eher in einem unteren Bereich.

#### **Sich unterstützen, ökologisch vernünftig zu handeln**

Ein Großteil der SiedlungsbewohnerInnen ist davon überzeugt, dass das Gemeinwesen in der Siedlung geeignet war, sie beim Aufbau und der Organisation der ökologischen Maßnahmen in ihrem eigenen Lebensumfeld zu unterstützen. So wurde u. a. der Energie- und Wasserverbrauch in den Häusern über vier Jahre hinweg für jedes einzelnen Gebäude erfasst und innerhalb der Gemeinschaft veröffentlicht, so dass die einzelnen Verbrauchszahlen und das jeweilige Verbrauchsverhalten untereinander diskutiert und zugunsten von besseren Ergebnissen optimiert werden konnte.

Diese Überzeugung belegt sich u.a. auch im Umgang mit den Komposttoi-

letten oder bei der Nutzung und Pflege der Oberflächen, Fußböden, Möbel und im Bereich der naturgemäßen Gartenpflege.

Eine solide wirtschaftliche Basis der Genossenschaft hat dazu geführt, dass gemeinsame Investitionen möglich bleiben, wie z. B. der Bau der Photovoltaikanlage, der Balkonanbau oder die Sitzgruppe am Gemeinschaftshaus, die Sauna.

Die Gruppe ist immer wieder in der Lage, durch Eigenleistung persönliche Vakanzen auszugleichen. Zudem ist die Genossenschaft Lizenznehmerin von „Stattauto“ e.G. mit einem verfügbaren Auto innerhalb der Siedlung.



... vor allem der Kinder

### **Ausblicke**

Die ökologische Siedlung in Kiel-Hassee zieht auch nach dreizehn Jahren des gemeinschaftlichen Wohnens eine positive Bilanz.

Die Bewohner und Bewohnerinnen – auch die Kinder – empfinden ihre Siedlung als einen guten Platz zum Leben mit einer bewusst gewählten Nachbarschaft. Die ökologischen Ziele sind inzwischen unspektakulär in das Alltagsleben integriert.

Dass diese Nachbarschaftskontakte auch mal zu Differenzen und schwierigen Phasen des Miteinanders führen, ist menschlich. Im Bewusstsein der Genossenschaftsbewohner hat dies eher zu einer Bereicherung der Lebenserfahrung geführt als dazu, das Gesamtkonzept in Frage zu stellen.

Die Präambel der Genossenschafts-satzung befasst sich mit der wohnungspolitischen Dimension dieses Konzeptes und spornt zur Verbreitung der Genossenschaftsidee an. Dies ist in den ersten 6 Jahren durch eine sehr aktive Informations- und Vernetzungsarbeit mit vielen anderen Projekten und Interessierten – vor allem mit skandinavischen und koreanischen Gruppen umgesetzt worden und bis heute nie ganz aufgegeben worden. Zumindest ein zweites Wohnprojekt – wenn auch keine Genossenschaft – ist mit der „Alten Gärtnerei“ in Kiel vor nunmehr 8 Jahren angeschoben worden. Veränderte Wohnbedürfnisse werden sich einstellen, die Genossenschaft gibt den Rahmen und die Chance, diese auch weiterhin gemeinschaftlich umzusetzen und auf ganz andere

Lösungsmodelle zu kommen, als einzeln einfach „irgendwo“ zu wohnen. Bin gespannt, wie es weitergeht.

**Heidrun B.**

...

Die vielen Fragen nach unserer Zufriedenheit mit unserem „ökologischen Leben in genossenschaftlicher Verbundenheit“ – beide Begriffe werden oft in leicht ironischem Tonfall ausgesprochen – können wir nicht immer für den Fragenden plausibel positiv beantworten.

Wer Abhängigkeiten und Auseinandersetzung scheut, ist durch die vielen Beispiele von netter Nachbarschaft und naturnahem Wohnen nicht so ohne weiteres zu überzeugen. Und was es noch mehr ist als nur „nette Nachbarschaft“, was uns verbindet, ist auch nur schwer zu vermitteln. Vieles im Zusammenhang damit hat mit teils langwierigen Entscheidungsprozessen – sprich „Genossenschaftssitzungen“ zu tun, mit der zumindest moralischen Verpflichtung zur „Eigenleistung“ auf dem gemeinsamen Grundstück und im Gemeinschaftshaus. So viel Gemeinsamkeit ist den meisten Außenstehenden suspekt. Und dass darin Konfliktstoff liegt, ist nicht zu leugnen. An dieser Stelle ist in einigen Fällen das Gespräch zu Ende, in anderen Fällen ist es Auslöser selbst einmal wieder zurückzublicken.

Ziemlich kurz entschlossen sind wir vor 16 Jahren der Baugruppe beigetreten, angetan von der Aussicht, nicht nur ökologisch zu bauen sondern auch zu leben in Gemeinschaft mit anderen.

Was in der Planungs- und Bauphase zunächst noch sehr in den Hintergrund trat. Aber das Miteinander gestaltete sich dennoch schon bevor die Häuser fertig waren. Gemeinsam mussten bestimmte Arbeiten auf dem Grundstück und beim Bau des Gemeinschaftshauses erledigt werden und der Begriff der „Eigenleistung“ wurde schnell von der rechnerischen Größe zur lebendigen Erfahrung der gemeinsamen Möglichkeiten. Bis heute sind die Möglichkeiten das Zusammenleben zu gestalten nicht erschöpft und ich erlebe es so, dass wir uns immer wieder gegenseitig überraschen mit Ideen, Initiativen und Herausforderungen. Dabei bieten unsere genossenschaftlichen Strukturen und das ökologische Konzept den Rahmen für künftige Entwicklungen. Durch das Heran- und Herauswachsen der Kinder verändert sich bei uns die Lebenssituation, aber auch damit stehen wir nicht allein da, sondern finden im Austausch mehr Antworten als bisher Fragen aufgetreten sind. Wir können noch viel zusammen machen!

**Karin R.**

**Kontaktadresse:**  
Kieler Scholle e.G.  
Moorwiesenhau  
Am Moorwiesengraben 22,  
24113 Kiel, Tel. 0431/68 08 63  
Web: [www.kieler-scholle.de](http://www.kieler-scholle.de)

Britta Tornow

## **Blick über die Grenze – die dänische seniorbofælleskab „Toftehaven“ in Bov**



*Acht Doppelhäuser und das Gemeinschaftshaus umschließen eine gemeinschaftliche Grünfläche*

Bov, eine ganz normale kleinere Gemeinde in Dänemark an der deutsch-dänischen Grenze. 21 Männer und Frauen zwischen 58 und 86 Jahren haben hier ihren Traum vom nachbarschaftlichen Wohnen im Alter verwirklicht. Kafferunden auf den Terrassen, Klönschnack bei der Gartenarbeit, Feste im Gemeinschaftshaus, Ausflüge und gegenseitige Fürsorge sind die Stichworte, die die lebendige Nachbarschaft in der Siedlung „Toftehaven“ ausmachen.

Seit den 70er Jahren haben sich die bofælleskaber (wörtlich übersetzt „Wohngemeinschaft“) als eigenständige Wohnform in Dänemark etabliert. Es handelt sich um Gruppenwohnprojekte, die – meist auf Initiative der späteren Nutzer – in den ersten Jahren als Eigentum, inzwischen aber fast ausschließlich als private Genossenschaften oder im Mietwohnungsbau errichtet wurden. In verschiedenen Zusammenhängen hat der wohnbund über die dänischen bofælleskaber berichtet\*

\* Wohnbundkongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1988; Jessen, Johann/Tornow, Britta: Neue Wohnformen in Dänemark – eine Bilanz zu Architektur, Rechtsform, Wohnalltag, in: Wohnbund Jahrbuch 1991

### **Aktueller Boom bei den Wohngruppenprojekten für Ältere**

Lange Zeit standen die bofælleskaber vor allem für familienorientiertes gemeinschaftliches Wohnen. Seit etwa 15 Jahren werden neue Wohngruppenprojekte vor allem von älteren Menschen initiiert: Seniorbofælleskaber haben inzwischen einen regelrechten Boom erlebt und trotz zahlreicher neuer Projekte kann die aktuelle Nachfrage nicht gedeckt werden. Untersuchungen gehen davon aus, dass zwischen 15 und 20% der über 50-jährigen Dänen erwägen, in eine seniorbofælleskab zu ziehen. Was macht die enorme Popularität dieser Wohnform aus?

Für die Senioren gibt es zwei zentrale Motive, in ein Gruppenwohnprojekt zu ziehen. Zum einen ist es das Wohnen in Geborgenheit und engem nachbarschaftlichen Kontakt, das diese Wohnform für die älteren Menschen so attraktiv macht. Zum anderen bieten die seniorbofælleskaber altengerechte Wohnungen, pflegeleichte kleine Gärten und großzügige Gemeinschaftsflächen. Heute wohnt eine deutliche Mehrheit der älteren Generation im Einfamilienhaus und fühlt sich durch die Verantwortung für ein – meist zu

großes – Haus mit Garten zunehmend belastet. Gerade in dieser Bevölkerungsgruppe ist das Interesse an gemeinschaftlichen Wohnformen besonders ausgeprägt. Natürlich gibt es auch Ältere, die ein altersgemischtes Wohnprojekt vorziehen. Wenn sich auch nur wenige Projekte das Zusammenleben von jung und alt auf die Fahnen schreiben, in den familienorientierten bofælleskaber leben auch immer einzelne ältere Menschen

Nun ist in Deutschland das Interesse an alternativen Wohnformen im Alter ebenfalls stark gestiegen. Auffällig ist jedoch die große Anzahl realisierter Projekte in Dänemark, nach Schätzungen von Fachleuten gibt es bereits mehr als 200 seniorbofælleskaber, angesichts einer Einwohnerzahl von fünf Millionen eine beeindruckende Zahl. Eine Erklärung liegt sicherlich in den vergleichsweise günstigeren Rahmenbedingungen in Dänemark.

### **Günstige Rahmenbedingungen für seniorbofælleskaber**

1. Der dänische Staat hat neue Formen gemeinschaftlichen Wohnens für Senioren jahrelang gefördert.

1995 initiierte das Wohnungsbauministerium ein vierjähriges Modellprojekt, um die Etablierung von seniorbofælleskaber zu fördern. Das ursprünglich dem Wohnungsbauministerium zugeordnete Institut Boligtrivsel i Centrum („Wohnen und Wohlfühlen im Fokus“) wurde beauftragt ein Modell zu entwickeln, das zum einen die älteren Menschen besser auf die sozialen Problemstellungen in einem Wohngruppenprojekt vorbereiten und zum anderen Kommunen und Wohnungsunternehmen motivieren sollte, seniorbofælleskaber zu initiieren. Das Modellprojekt resultierte in fünf neuen seniorbofælleskaber in vier verschiedenen ländlichen Kommunen. Seitdem hat Boligtrivsel i Centrum in mehr als 60 Wohngruppenprojekten für Ältere die Prozesssteuerung übernommen.

2. Es gibt ein weit reichendes Beratungsnetzwerk.

Aufgrund der stark steigenden Nachfrage in den 80er Jahren gründete sich der Verein Bofælleskaber for ældre, dessen Tätigkeitsschwerpunkte von reiner Lobbyarbeit bis hin zur konkreten Vermittlung von Projekten reichen. Beratungsfunktionen hat auch Dänemarks Seniorenwohnungsbaugesellschaft übernommen, die Senioren unterstützt, die selbst ein seniorbofælleskab als private Genossenschaft gründen wollen.

3. Seniorbofælleskaber sind nicht nur einer kleinen einkommenstarken Minderheit vorbehalten.

Rund 50% der seniorbofælleskaber sind private Genossenschaften, 34% sind unter das Dach gemeinnütziger Wohnungsunternehmen geschlüpft, den kleinsten Anteil nehmen die Eigentumsprojekte ein. Gerade die privaten Genossenschaftsvereine (private andelsboligforeninger), seit Anfang der 80er Jahre als „dritter Weg“ zwischen Eigentums- und Mietwohnung auch als Wohnungsneubau gefördert, haben sich als geeignete Rechtsform für bofælleskaber erwiesen. Sie ermöglichen Interessenten mit unterschiedlichen Einkommen-Niveaus in einem Projekt zusammen zu wohnen und entsprechen mit ihrer Selbstverwaltung am besten dem gemeinschaftsorientierten Ansatz der bofælleskaber.

Die Tendenz geht heute eindeutig in Richtung Mietwohnungsbau, ein Hinweis darauf, dass Senioren für dänische Wohnungsbaugesellschaften eine wichtige Zielgruppe darstellen, aber auch ein Zeichen dafür, dass die Wohnungsunternehmen ihre Scheu vor neuen Wohnformen weitgehend verloren haben. Für die Bereitschaft der Wohnungsbaugesellschaften spielt sicherlich eine Rolle, dass der Planungsprozess durch Institutionen wie Boligtrivsel i Centrum in einem festen und vorhersehbaren Rahmen abläuft. Zudem unterscheidet sich die Wohnungsverwaltung bei den seniorbofælleskaber kaum von anderen Siedlungen. Auch „normale“ Siedlungen im sozialen Mietwohnungsbau bilden eine eigene wirtschaftliche Abteilung innerhalb der Wohnungsunternehmens und wählen eine Mietervertretung, die weitreichende Mitbestimmungsrechte hat. Nur in einem Punkt unterscheidet sich



**Wohnungseingänge und Küchen sind zur zentralen Grünfläche orientiert, Gebäudeversprünge bilden kleine private Vorzonen, die gern als Sitzplatz genutzt werden**

eine seniorbofælleskab grundsätzlich: 1998 wurde auf Betreiben von Boligtrivsel i Centrum im Gesetz „für allgemeine Wohnungen“ eine neue Regelung zur Wohnungsbelegung erlassen, nach der seniorbofælleskaber bei einer Neuvermietung ihre neuen Nachbarn selbst aussuchen dürfen.

4. Auch die dänischen Kommunen haben das Thema seniorbofælleskaber aufgegriffen.

Seniorenpolitik ist traditionell ein wichtiger Baustein der Kommunalpolitik. Kommunale Einrichtungen wie Seniorenzentren und Volkshochschulen übernehmen dabei oft die Rolle des Motors, ihre öffentlichen Veranstaltungen und Studienkreise haben eine Reihe neuer seniorbofælleskaber nach sich gezogen – und dies ist auch das Ziel. Durch die enge Verbindung der Kommunen mit den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen werden diese meist als Mietwohnungen gebaut. Private Genossenschaften und Eigentumsprojekte entstehen dagegen meist auf Initiative einzelner Senioren, die unter anderem durch Zeitungsannoncen weitere Mitsteiter suchen.

#### **Das Beispiel „Toftehaven“**

Die seniorbofælleskab „Toftehaven“ in der grenznahen Gemeinde Bov ist ein Beispiel für ein „von oben“ initiiertes Projekt. Den Anstoß gab das kommunale Seniorenzentrum, indem es Boligtrivsel i Centrum zu einem Vortrag über die Wohnform seniorbofælleska-

ber einlud. Das Thema weckte von Anfang an großes Interesse bei der lokalen Bevölkerung sowie bei den Kommunalpolitikern von Bov. Die erste öffentliche Veranstaltung wurde von 146 Personen besucht!

Das von Boligtrivsel i Centrum entwickelte Modell stand auch Pate für den Planungsprozess in diesem Projekt: Nach zwei Informationstagen über die Wohnform konnten sich die Interessenten zu einem mehrmonatigen Studienkreis anmelden, in dem die Erwartungen der Einzelnen an das Wohnprojekt und die Einstellungen zur Gemeinschaft abgeklärt wurden. In dieser Phase ging es vor allem darum einander kennen zu lernen, einen gemeinsamen Nenner für das Zusammenleben zu finden und die Frage zu klären, ob die Wohnungen Eigentums-, Genossenschafts- oder Mietwohnungen werden sollten. Die Wohngruppe entschied sich für die örtliche Wohnungsbaugesellschaft als Träger des Projektes. Obwohl die Mehrheit der Interessenten im eigenen Haus wohnte und kaum über „Erfahrungen“ als Mieter einer Wohnungsbaugesellschaft verfügte, sahen die meisten das Wohnen zur Miete im Alter als optimale Lösung an. Damit stellen sie keine Ausnahme dar: Der Anteil der Menschen in Dänemark, die im Alter ihr Einfamilienhaus verkaufen, wächst beständig – ein Hinweis auf die hohe Mobilität der Dänen auf dem Wohnungsmarkt, aber offenbar spielt auch das Vererben an die Kinder eine geringere Rolle als in Deutschland.

Der Studienkreis resultierte in einem



In dem seniorbofælleskab „Det kreative Seniorbo“ im Odense hat das Gemeinschaftshaus die Funktion eines täglichen Treffpunktes: Es erschließt fünf der insgesamt 12 Wohnungen, so dass die Bewohner auf dem Weg zu ihrer Wohnungstür gern am gemeinsamen Kaffeetisch „hängenbleiben“

Abschlussbericht über die gemeinsam erarbeitete inhaltliche Konzeption des Wohnprojektes, das von der Gruppe der ernsthaft Interessierten getragen wurde. 15 Paare bzw. Alleinstehende entschieden sich verpflichtend für das Projekt und stellen – bis auf eine Ausnahme – heute die Bewohnerschaft.

Diese Gruppe konzipierte in einem zweiten Studienkreis zusammen mit dem Architekten und dem Wohnungsunternehmen das konkrete Siedlungsprojekt. Nach insgesamt zehn gemeinsamen Planungstreffen stand der Entwurf: Neun eingeschossige Doppelhäuser bilden eine gemeinschaftliche Grünfläche in Form eines Dreiecks, das Gemeinschaftshaus liegt als städtebaulicher Mittelpunkt im Eingangsbereich der kleinen Siedlung. Mit ihrer einfachen, eingeschossigen Bauweise und ihrer unspektakulären Architektur liegt „Toftehaven“ ganz im Trend der dänischen seniorbofælleskaber. Küchen und Hauseingänge orientieren sich zur zentralen Grünfläche, während auf der Rückseite private Terrassen den Aufenthalt in größerer Privatheit ermöglichen. Ein Ausdruck für die Balance zwischen gemeinschaftlichem und privatem Leben, die in den dänischen Wohnprojekten immer gewahrt wird.

Die Wohnungen sind zwischen 58 und 82 qm groß und weisen die im sozialen Mietwohnungsbau üblichen hohen Wohnqualitäten auf. Aus Kostengründen entschieden die Bewohner sich für einheitliche Küchen und Bäder. Auf der anderen Seite konnten sich die Bewohner – auf eigene Kosten – einige Extras einbauen lassen, wie zum

Beispiel einen Erker im Wohnzimmer.

Der Gemeinschaftsgedanke der Siedlung ist nicht nur in ihrer städtebaulichen Form sondern auch im Verhältnis zwischen privater Wohnfläche und gemeinschaftlich nutzbarer Fläche ablesbar: Die Wohnungen fallen kleiner aus, weil ein Teil der individuellen Wohnfläche in das Gemeinschaftshaus „verlagert“ wurden. Mit 122 qm nimmt es 10% der gesamten Wohnfläche ein, während im gemeinnützigen Wohnungsbau üblicherweise „nur“ 3% förderfähig sind.

Das Gemeinschaftshaus bildet dann auch den Rahmen für verschiedene Aktivitäten der Bewohner, bei denen der Schwerpunkt auf privaten und gemeinschaftlichen Festen liegt. Neben den traditionellen Festen werden alle Geburtstage gemeinsam gefeiert, und zwar mit einer Feier in jeder Jahreszeit. Außer dem Festsaal mit Küche bietet das Gemeinschaftshaus eine gut ausgestattete Werkstatt mit einem Heimfahrrad, einen „Fahrradkeller“ und ein Gästezimmer, das vor allem für die zahlreichen Besuche der Kinder und Enkelkinder genutzt wird. Andere seniorbofælleskaber nutzen ihre Gemeinschaftshäuser auch für regelmäßige Aktivitäten wie zum Beispiel Gymnastikkurse oder kulturelle Veranstaltungen, mit denen sie die Öffentlichkeit in ihre Siedlung einbeziehen. Auch gemeinsame Kochabende gehören zu den üblichen Aktivitäten, wenn auch nicht in derselben ausgeprägten Form wie in den übrigen dänischen bofælleskaber, wo das tägliche gemeinsame Essen ja die Basis des

gemeinschaftlichen Wohnens darstellt.

Die Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten gehört zusammen mit dem Alter (nicht jünger als 50 Jahre!) und der Bereitschaft, einander zu unterstützen, zu den Aufnahmebedingungen in die seniorbofælleskab. Auf der anderen Seite wird das Prinzip der Freiwilligkeit hoch gehalten, genauso wie der ausdrückliche Anspruch, die Individualität jeden Einzelnen zu respektieren. So wie es eine Bewohnerin ausdrückt: „Ich mag es, wenn die Leute Kanten und Knäste haben. Es wäre langweilig, wenn wir alle runde Bälle wären und wir sollten nicht zurecht geschliffen werden um zusammenzupassen. Das bedeutet, dass wir ab und zu uneinig sind, aber das ist nur gesund und unvermeidbar.“ Große Einigkeit herrscht dagegen laut Viggo Hansen, Vorstandsmitglied der Mietervertretung, wenn gefeiert wird: „Als erstes holen wir immer unser Gesangsbuch hervor und singen ein Lied.“ Ein Teil der dänischen Tradition, die unabhängig vom Alter bis heute lebendig ist und vielleicht auch mit dazu beiträgt, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in Dänemark eine solche Verbreitung gefunden haben.

Nachsatz: Die neue konservativ-liberale Regierung in Dänemark hat inzwischen ihre Spuren in der Wohnungsbauförderung hinterlassen: Im ersten Schritt wurde das Wohnungsbauministerium aufgelöst. Boligtrivsel i Centrum erhält keine Förderung mehr und musste im Juni 2005 seine Arbeit einstellen. Neue Projekte werden inzwischen auf rein privatwirtschaftlicher Basis entwickelt. Die für Dänemark so typische Förderung von Basisinitiativen wurde weitgehend zurückgefahren. Auch der Verein Bofælleskaber for ældre hat sich kürzlich aufgelöst. Ulla Moulvad von Boligtrivsel i Centrum – inzwischen ehrenamtlich in der Beratung tätig – hofft jedoch, dass „inzwischen viele Kommunen und Wohnungsunternehmen über ausreichende Erfahrungen mit der Entwicklung von Gruppenwohnprojekten für Ältere verfügen.“

*Britta Tornow ist Stadtplanerin und arbeitet vor allem in der Quartierserneuerung, Forschung und Organisation von Studienreisen nach Dänemark und Schweden, Vorstand im wohnbund e.v.*

# Wohnprojekte in Planung: neue Genossenschaften – neue Zielgruppen

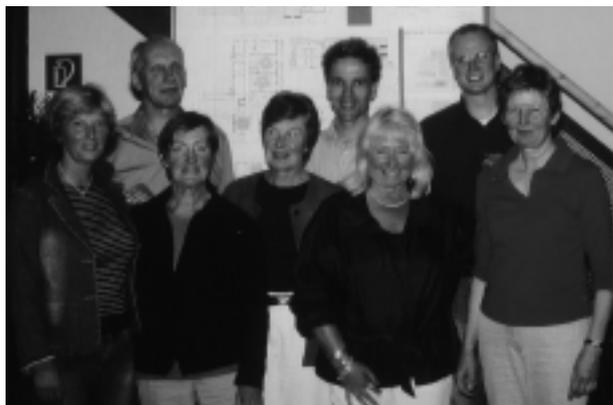
## Steinbeker Hof

### Generationsübergreifendes Wohnen auf dem Land

Geschafft! Am Anfang war eine mutige Idee, jetzt steht ihrer Verwirklichung nichts mehr im Wege:

In Steinbek, Kreis Segeberg, werden 20 bezahlbare Wohnungen und ein Netz gegenseitiger Unterstützung entstehen. Realisiert wird dieses Projekt von der neu gegründeten Wohngenossenschaft „Steinbeker Hof“.

400 Jahre wurde der Steinbeker Hof als Familienbetrieb bewohnt und bewirtschaftet. Jetzt macht die Familie Platz für ein innovatives Gemeinschaftsprojekt: die Wohngenossenschaft „Steinbeker Hof“.



Die Genossenschaftsgründer

„Wir werden Mieter und Eigentümer in Einem sein“, so bringt Annemarie Dethleffsen (68), die Vorteile der kleinen Wohngenossenschaft auf den Punkt. „Wir wollen gute bezahlbare Wohnungen und eine lebendige Nachbarschaft – und beides schaffen wir uns selbst!“ ist die Krankengymnastin im Ruhestand überzeugt.

Alle Mieter sind Mitglied der Genossenschaft, wählen aus ihrer Mitte den Vorstand und den Aufsichtsrat. So ist eine weitgehende Mitbestimmung garantiert. Jetzt in der Planungsphase wird sogar gemeinsam über den Zuschnitt der Wohnungen, die verwendeten Baumaterialien und vieles

mehr beraten. „Wir legen Wert auf Wohngesundheit und werden vorwiegend ökologisch unbedenkliche Baumaterialien verwenden.“ ergänzt Henning Wittern (28). Er betreibt den neu eröffneten Hofladen und das Hofcafé und will mit seiner Freundin ebenfalls bei der Genossenschaft einziehen.

Neben der Herstellung qualitativ hochwertiger Wohnungen ist eine lebendige Nachbarschaft ein von allen gewünschtes Ziel. „Senioren und Kinder, Familien und Alleinstehende, Männer und Frauen: am Liebsten wäre uns eine ausgewogene Mischung!“ sagt Annemarie Dethleffsen. „Dass wir barrierefrei und kindgerecht bauen, versteht sich daher von selbst.“ Und auch für Haustiere ist auf dem Hof selbstverständlich Platz, neben den Gänsen, Hühnern und Schweinen, die schon dort leben.

Unterstützt wird das Gemeinschaftsleben auch durch die Einrichtung von Gemeinschaftsräumen: Ein Versammlungsraum, eine gemeinsame Gästewohnung und eine Sauna sind nur einige der geplanten „Allräume“. So bezeichnet die Architektin Birte Bura die Räume, die von allen Mietern gemeinschaftlich genutzt werden. Eine nicht unerhebliche Wohnwertsteigerung, die durch die genossenschaftliche Organisation ermöglicht wird.

Mit der Gründungsversammlung der Genossenschaft am 16. August 2005 ist jetzt die entscheidende Grundlage für die Realisierung des Projektes geschaffen. Einem Baubeginn noch in



Der Hof

diesem Jahr steht nichts mehr im Wege, weil die Hälfte der geplanten Wohnungen bereits vergeben ist. „Für die noch freien Wohnungen wünschen wir uns, das sich mehr Familien mit Kindern bewerben.“ erläutert Henning Wittern. „Kinderfreundlichkeit ist für uns nicht nur ein Wort, sondern ein echtes Anliegen!“

Die Genossenschaft „Steinbeker Hof“ soll noch weitere Kreise ziehen: Neue Wohngruppenprojekte können unter ihrem „Dach“ auch an anderen Standorten gegründet werden. Satzung und Geschäftsordnung sind bewusst „schlank“ gehalten, um mit geringem formalem Aufwand die Selbstbestimmung der Projekte zu unterstützen. Die Gründung wird kompetent begleitet vom Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften in Hamburg.

Wer möchte, kann den Steinbeker Hof und das Wohnprojekt schon jetzt kennen lernen: jeden Sonntag um 16 Uhr findet im bereits eröffneten Hofcafé eine Infoveranstaltung statt.

**Kontakt: Sebastian Büttner, Conplan Betriebs- und Projektberatungsgesellschaft mbH**  
Weberstraße 1f, 23552 Lübeck  
Tel.: 0451-871 11-36, Fax 0451-871 11-34  
E-Mail: info@conplan-gmbh.de

Wohngenossenschaft „Steinbeker Hof“  
z. Hd. Wiebke und Jochen Wittern,  
Steinbeker Dorfstraße 5, 23795 Steinbek  
Tel.: 04553-791, Fax. 04553-417,  
E-Mail: steinbekerhof@aol.com

## Maro Temm – Wohnungsgenossenschaft der Sinti

### Ziele der Genossenschaft

Die neue Genossenschaft heißt Maro Temm, das bedeutet „Unser Land“ oder „Unser Platz“. Sie ist als Dachgenossenschaft konzipiert und auf Zuwachs für ähnliche Siedlungen angelegt. Die Genossenschaft soll dazu dienen, die Selbstverantwortung der Mitglieder fördern und sie mit Wohnraum zu versorgen.

Die Rechtsform der Genossenschaft ist sehr bewusst gewählt worden. Neben einer demokratischen Struktur bietet die Genossenschaft die Möglichkeit des gemeinschaftlichen Handelns zum Wohle der Genossenschaft. So soll versucht werden, die Sinti Familien in die Verantwortung zu nehmen, damit sie ihre Wohnraumsituation selbstständig organisieren. Die Familien sollen mit Unterstützung von Außen sowohl die Genossenschaft eigenständig verwalten als auch einen erheblichen Anteil an baulicher Selbsthilfe auf der Baustelle leisten.

### Ausgangslage

Für Sinti und Roma Familien tritt in den letzten Jahren verschärft das Problem einer unzureichenden Wohnsituation auf. Dies betrifft insbesondere die Verteilung der Wohnungen über die verschiedenen Stadtteile und das Wohnen im Geschosswohnungsbau. Die deutschen Sinti und Roma leben in traditionellen Familienverbänden, die sich gegenseitig besuchen und unterstützen. Dies führt in Nachbarschaften mit Nicht Sinti und Nicht Roma oftmals zu Konflikten. Die Sinti und Roma sind von hoher Arbeitslosigkeit betroffen, die Ausbildung der Jugendlichen ist schlecht, viele haben keine Berufsausbildung. 70% – 80% der Haushalte sind auf Sozialhilfe angewiesen. Hier sind aktive Nachbarschaften gefragt, die sich gegenseitige Unterstützung auch in den kleinen Dingen des Alltags geben können.

### Integrationsmodell „Kleine Nachbarschaften“

Das vom Landesverband der Sinti und Roma entwickelte Modell der „Kleinen

Nachbarschaften“ baut auf den Erfahrungen auf, die in bestehenden Sinti-Nachbarschaften in verschiedenen Kieler Stadtteilen gewonnen wurden. Nach diesem Modell leben 8–12 Sinti Familien in einer Nachbarschaft – möglichst in Reihen- oder Doppelhäusern – zusammen, wobei eine Integration in normale Stadtteile erwünscht ist. Die deutschen Sinti können sich auf diese Weise leichter integrieren und dabei gleichzeitig ihre Kultur wahren. Insgesamt schätzt der Landesverband der Sinti und Roma e.V. Schleswig-Holstein den Bedarf an dieser Form nachbarschaftlichen Wohnens allein für Kiel auf 55 Familien.

### Das erste Projekt

An der Dietrichstraße in Kiel wird die Genossenschaft Maro Temm ihr erstes Projekt für gemeinschaftliches Wohnen für Sinti in Kiel mit 13 Familien in sechs Doppelhäusern realisieren. Das Land Schleswig-Holstein und die Stadt Kiel fördern das Vorhaben im Rahmen des geförderten Mietwohnungsbaus. Als Teil der geforderten Eigenleistung wird eine Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahme bei dem Bau des ersten Projektes integriert. Der Erbpachtvertrag mit der Stadt Kiel ist inzwischen ausgehandelt und kann unterzeichnet werden. Ebenfalls steht die Finanzierung der ca. 1,5 Millionen € Baukosten.

### Stand des Projektes

Die Genossenschaft „Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG“ ist gegründet und ins Genossenschaftsregister eingetragen. Das heißt, dass das gesamte bauliche und wirtschaftliche Konzept inklusive des Verwaltungs- und Selbsthilfekonzepthes geprüft und anerkannt ist.

Dank vieler externer Unterstützerinnen und Unterstützer und mit Beteiligung der zukünftig in der Dietrichstraße lebenden Sinti Familien ist das notwendige Eigengeld zusammen gekommen und als Genossenschaftsanteile in die Genossenschaft eingezahlt worden. Die Bauplanungen sind in enger Abstimmung mit den Sinti

### Projektsteckbrief

**Standort:**

Kiel Gaarden

**Nutzungskonzept:**

13 Wohnungen in 6 Gebäuden und Gemeinschaftshaus mit ca. 1.050 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Sinti Familien auf ca. 9.000 m<sup>2</sup> Grundstück

**Finanzierung:**

Soziale Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein, ökologische Förderkredite der KfW, bauliche Selbsthilfe

**Bauherr:**

Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti eG

**Architekten:**

Plan-R Joachim Reinig Hamburg

**Wirtschaftliche Baubetreuung:**

STATTBAU HAMBURG GmbH

**Besonderheiten:**

Gründung einer Genossenschaft, die von den Sintis eigenverantwortlich betrieben werden soll

**Fertigstellung:**

2006

Familien soweit voran geschritten, dass – theoretisch – mit dem Bau begonnen werden kann.

Trotz aller guten Ideen und Konzepte spielt jedoch auch die Realität eine nicht unbedeutende Rolle. So haben die Ausschreibungsergebnisse sehr viel höhere Kosten ergeben als ursprünglich geplant. Damit muss die gesamte Konzeption und die Finanzierung überdacht und neu organisiert werden. Das hat zu einem erheblichen Zeitverlust und einer Verunsicherung bei den Sinti Familien geführt. Nun wird daran gearbeitet, die Konzeption anzupassen und gleichzeitig die Familien bei der Stange zu halten. Dank des gemeinsamen Willens aller Beteiligten und der Unterstützung durch eine Traditionsgenossenschaft stehen die Chancen gut!

Hartmuth Kluth, Aufsichtsrat der „Maro Temm Wohnungsgenossenschaft der Sinti und Roma eG“

Kontakt: Hartmuth Kluth

Am Moorwiesengraben 17, 24113 Kiel

## Wohnprojekt „Wohnen und Arbeiten am Rathausurm“ in Kiel

Das Wohnprojekt „Wohnen und Arbeiten am Rathausurm“ steht beispielhaft für das verdichtete Bauen im innerstädtischen Kontext. Im Zentrum Kiels, zwischen Rathaus, Fußgängerzone und Wochenmarkt, sind in einem 5- bis 6-geschossigen Gebäudekomplex 44 Wohnungen geplant. Mit seiner zentralen Lage und der barrierefreien Gestaltung ist das Wohnprojekt besonders für ältere Menschen attraktiv, das generationsübergreifende Wohnen steht jedoch im Mittelpunkt. Die Wohnungen sind zwischen 40 und 140 qm groß und sprechen damit unterschied-

liche Altersgruppen und Haushaltstypen an. Auch durch die Kombination zwischen Eigentumswohnungen und genossenschaftlichen Mietwohnungen soll eine soziale Mischung im Wohnprojekt erreicht werden. Im Erdgeschoss sind ein Café und ein Gemeinschaftsraum geplant, Büros und Praxen sind im 1. Obergeschoss möglich. Der Gemeinschaftsgedanke des Projektes drückt sich auch in dem großen gemeinsamen Innenhof aus, zu dem sich alle Aufenthaltsräume, Balkone und Terrassen orientieren.

Im April 2005 wurde die Planungsgemeinschaft gegründet, die im Frühjahr 2007 in die Umsetzung gehen will. Die Projektentwicklung liegt in der Hand von conplan GmbH, die Architekten sind Zastrow & Zastrow Architekten.

**Kontakt: Kirstin Rupp**  
Conplan GmbH  
E-Mail: [conplan.rupp@t-online.de](mailto:conplan.rupp@t-online.de)  
Web: [www.conplan-gmbh.de](http://www.conplan-gmbh.de)

## Unter den Eichen – genossenschaftliches Wohnprojekt in Kiel-Projensdorf

Auf Initiative des Vereins Nachbarschaftliches Wohnen e.V. hat sich im Jahr 2003 eine Gruppe zusammengefunden, die ein generationsübergreifendes Wohnprojekt auf einer städtischen Liegenschaft am Stadtrand Kiels (Stadtteil Projensdorf-Steenbek) umsetzen will. In mehreren Workshops entwickelte die Gruppe – einschließlich der Kinder – die inhaltlichen und planerischen Grundlagen des Projektes. Der Name des Projektes „Unter den Eichen“ bezieht sich auf zwei alte Eichen auf dem Baugrundstück welche erhalten werden sollen.

Von Anfang an war klar, dass ein sozial gemischtes Wohnprojekt auf genossenschaftlicher Basis entstehen soll. Hierzu wurden bereits Gespräche mit bestehenden Genossenschaften geführt. Die Wohnungsunternehmen signalisierten durchaus Interesse äußerten aber auch starke Vorbehalte – hier wird noch einige Überzeugungsarbeit nötig sein. Alternativ zur Einbindung in bestehenden Genossenschaften erwägt das Projekt die Beteiligung an einer in Planung befindlichen

Dachgenossenschaft in Schleswig-Holstein. Wichtige Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Projektes wurden durch die neun Richtlinien der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein geschaffen, ohne die eine Realisierung kaum möglich wäre.

Die größten Schwierigkeiten bestehen in den zurzeit unsicheren Rahmenbedingungen bezüglich der Planungen für das Baugebiet. Dadurch werden die Geduld und das Engagement der Projektgruppe hart auf die Probe gestellt. Die Erfahrungen der letzten zwei Jahre zeigen: Je sicherer und konkreter die jeweiligen Rahmenbedingungen desto größer ist das Engagement und der Zusammenhalt der Gruppe. Gerade die Bereitschaft finanziell in Vorleistung zu gehen und somit eine professionelle Entwicklung des Projektes zu gewährleisten hängt in erster Linie von der Planungssicherheit ab.

Im Juni 2005 gründete die Gruppe als Planungsgemeinschaft den Verein „Wohnen Zusammen e.V.“, der nun in

konkreten Verhandlungen mit der Stadt Kiel die Umsetzung des Projektes einleiten will. Neben den finanziellen Aspekten (Kosten für das Grundstück und die Anhandgabe) ist es für die Gruppe besonders wichtig, einen verbindlichen Zeitrahmen für die für die Entwicklung des Baugebietes auszuhandeln. Geplant ist ein integratives, genossenschaftliches Wohnprojekt mit bis zu 30 Wohneinheiten, welches menschlicher Vielfalt auf jeder Altersstufe Raum geben soll.

Wenn alles nach Plan läuft, kann es Ende 2006 mit dem Bauen losgehen.

**Kontakt: Wilfried Morisse**  
Tel. 0431-87848  
E-Mail: [w.morisse@gmx.de](mailto:w.morisse@gmx.de)  
Oder:  
Wohnen Zusammen e.V.  
Hedi Oladokun  
Elisabethstraße 110, 24143 Kiel  
Tel.: 0431-737638  
E-Mail: [Hedi-Oladokun@web.de](mailto:Hedi-Oladokun@web.de)

## Wohnprojekt „Dampfziegelei“ in Kiel-Wik

Auf dem Gelände der alten Ziegelei Hans Rathmann in Kiel-Wik zwischen Nord-Ostsee-Kanal und Projensdorfer Gehölz plant die Projektgruppe Dampfziegelei seit einem Jahr die Realisierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts.

Auf dem Grundstück sollen in zwei Neubauten und dem instandgesetzten ehemaligen Verwaltungsgebäude der Ziegelei ca. 1000 qm Wohnfläche sowie Gemeinschaftsräume entstehen.

Die Verhandlungen über den Grundstücksankauf sind mit der Stadt Kiel weitgehend abgeschlossen. Die Planungen sollen in Kürze beginnen. Zur Zeit bereitet die Projektgruppe die Gründung einer Planungs-GbR vor. Bau und Nutzung der Gebäude sollen dann unter dem Dach einer Genossenschaft realisiert werden.

Die Planungen werden von der Architektin Christa Fröhlich durchgeführt, die Baubetreuung liegt in den

Händen der STATTB AU HAMBURG GmbH.

Es werden noch Interessierte gesucht.

*Kontakt:*  
Tel. 0431-3645224  
E-Mail: dampfziegelei@gmx.de

## Gemeinschaftliches Wohnprojekt für Senioren in Neumünster

Im Juli 2005 wurde in der Böcklersiedlung nach fast zweijähriger Planungszeit der Grundstein für ein gemeinschaftliches Seniorenwohnprojekt gelegt.

Die Böcklersiedlung mit ca. 1800 Wohnungen wurde ab 1950 innerhalb weniger Jahre zur Wohnraumversorgung der Flüchtlinge gebaut. Ende der 90er Jahre zeigten zunehmende Leerstände, die Abwanderung der Geschäfte, eine starke Überalterung in der Bewohnerstruktur und soziale Konflikte einen dringenden Handlungsbedarf auf. 2000 wurde die Böcklersiedlung in das Programm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Neben der Umgestaltung des öffentlichen Raums und der Anpassung der Wohnungen an heutige Standards und Wohnbedürfnisse stehen auch die Förderung der Nachbarschaft und die

Schaffung neuer Angebote vor allem für allein Erziehende, Jugendliche und Senioren im Handlungsprogramm des Erneuerungskonzeptes.

Ein zentraler Baustein für die Verbesserung der Lebensbedingungen älterer Menschen ist das Gemeinschaftswohnprojekt für Senioren der Baugenossenschaft Holstein eG: In einem viergeschossigen Neubau am neu gestalteten zentralen Platz der Siedlung entstehen zur Zeit 24 altersgerechte Wohnungen mit einem großzügigen Gemeinschaftsbereich im Erdgeschoss und einem Gästeappartement im Dach. Die zukünftige Mietergruppe bildete sich bereits während der Planungsphase und trifft sich regelmäßig, um sich kennenzulernen und um ein Konzept für das Zusammenleben zu entwickeln. Die Architekten des Pro-

jektes, Bock, Schulz und Partner, begleiten auch den Gruppenprozess der zukünftigen Hausgemeinschaft.

Das Wohnprojekt ist in die Konzeptarbeit einer Projektgruppe eingebunden, die aus Vertretern der beiden Wohnungsunternehmen, der Kirchengemeinde und des Planungsteams besteht. Die Projektgruppe hat zum Ziel, neue Trägerstrukturen für Betreuungsangebote zu entwickeln, die vorhandene Ressourcen der Nachbarschaft und Selbsthilfe im Quartier mit einbeziehen.

**Kontakt: Bock, Schulz und Partner**  
Dänische Straße 3-6  
24103 Kiel  
Tel.: 0431-53588-0

# Netzwerke

Christina Schoennagel

## Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein

Der Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein wurde am 18.11.04 in der Ökosiedlung Kiel-Hassee von Vertretern bestehender Wohnprojekte und neuer Wohngruppen sowie Fachleuten gegründet.

Ziel des Verbandes ist es, ein landesweites Netzwerk für Interessierte schaffen und die vorhandenen Strukturen in Schleswig-Holstein zu stärken und weiter auszubauen. Schon seit über 30 Jahren kann man in Schleswig-Holstein auf eine rege Wohnprojektekultur zurückblicken. Jetzt soll es darum gehen, die vielfältigen Erfahrungen aufzugreifen, Orte des Austausches zu schaffen sowie Politik, Ver-

waltung, Kommunen und Öffentlichkeit einzubinden. Auch die neuen Förderrichtlinien der Landesförderung sollen dazu beitragen, Wohngruppen, die genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte durchführen möchten, zu unterstützen. Die Förderbedingungen sind nun besser auf ihre Bedarfe zugeschnitten. Da viele Kleinst-Wohnprojektinitiativen über das Land verstreut sind, will der Interessenverband die Gründung einer Dachgenossenschaft für Wohnprojekte unterstützen.

Der Auftakt ist gemacht: Zum 1. Wohnprojekttag Schleswig-Holsteins im Mai kamen 300 Besucher in das Kieler

Schloss. Eine Fachtagung zum Thema „Förderung und Weiterentwicklung von Wohnprojekten in Schleswig-Holstein“ für kommunale Vertreter und Verwaltung ist in Vorbereitung. Zur Zeit wird die Internetseite des Verbandes weiter ausgebaut, auf der sich zukünftig alle Wohnprojekte in Schleswig-Holstein präsentieren können.

**Christina Schoennagel**, Architektin, Geschäftsführerin im Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein  
Holtenauerstr. 74, 24105 Kiel  
Web: [www.wohnprojekte-sh.de](http://www.wohnprojekte-sh.de)  
E-Mail: [info@wohnprojekte-sh.de](mailto:info@wohnprojekte-sh.de)

Thomas Fürst

## Institut für Neues Wohnen

Der Verein „Institut für Neues Wohnen e.V.“ wurde im Dezember 2004 gegründet. Wesentliche Aspekte, die zur Vereinsgründung führten, waren sowohl die unbefriedigende Situation in der stationären Pflege als auch die sich verändernde Erwartung älterer Menschen an das „Wohnen im Alter“.

Der Vereinsgründung ging eine umfangreiche Recherche insbesondere über Zukunftstrends in der Altenhilfe voraus. In dieser Zeit hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, das für die Wohnraumförderung zuständig ist, im Rahmen eines Ergänzungserlasses die Förderung von selbst bestimmten Wohnformen betont.

Es ist der Zweck des Vereins, die Altenhilfe und die Wohlfahrtspflege zu fördern. Diesen Satzungszweck verwirklichen wir insbesondere durch

- Begleitung und Beratung von selbst bestimmten, gemeinschaftlichen Wohnprojekten
- Information der Öffentlichkeit über altengerechtes Wohnen und alternative Wohnformen

- beratende Mitwirkung bei kommunalen und öffentlichen Stadtplanungs- und Wohnbauprojekten

In unserem Verein arbeiten Fachleute aus den Bereichen Soziales – insbesondere Pflege, Architektur, Ökologie, Kommunikation, Marketing, Finanz- und Versicherungswesen zusammen.

Nachdem zahlreiche Hürden und Aufgaben, die mit der Vereinsgründung zusammenhängen überwunden sind, wenden wir uns inhaltlichen Aufgaben zu. Wir haben im Sommer ein Konzept für eine landesweit tätige „Koordinierungsstelle für selbst bestimmte Wohnprojekte“ erarbeitet. Im Rahmen der Vorgespräche stimmen wir gegenwärtig die Akzeptanz des Konzeptes mit möglichen Kooperationspartnern ab.

Das „Institut für Neues Wohnen e.V.“ unterstützt an gemeinschaftlichem Wohnen interessierte Privatpersonen in der Entwicklungs- und Realisierungsphase von Wohnprojekten insbesondere durch Beratung und Beglei-

tung. Darüber hinaus wollen wir mit Bürgermeistern, Landräten und Verantwortlichen von Altenhilfeorganisationen zukunftsfähige und gemeinde-nahe Konzepte für selbst bestimmte Wohnformen für ältere Menschen entwickeln. Deshalb bereiten wir gegenwärtig die Durchführung einer Fachtagung vor, die im I. Quartal 2006 stattfinden wird.

**Thomas Fürst**, Sozialpädagoge und Betriebswirt der Sozialwirtschaft, bis 2005 beim Diakonischen Werk tätig als Referent für stationäre Pflege und betreutes Wohnen, arbeitet heute bei silver-life-concept, einem Projektentwickler für altengerechtes Wohnen, Vorstand Institut für Neues Wohnen

**Kontakt:**  
INSTITUT FÜR NEUES WOHNEN E.V.  
Willy-Brandt-Allee 31 d  
23554 Lübeck  
Tel.: 0451-28 03 76 09  
Fax: 0451-28 03 76 10  
E-Mail: [kontakt@inw-sh.de](mailto:kontakt@inw-sh.de)  
Web: [www.inw-sh.de](http://www.inw-sh.de)

Dietmar Walberg

## Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.

Die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. wurde 1946 zur Erforschung und Förderung des Lehmbaus und der Organisierten Gruppenselbsthilfe im Wohnungsbau gegründet.

1972 erfolgte die Anerkennung durch das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein als Rationalisierungsinstitut für den geförderten Wohnungsbau. Die ARGE ist Institut für Bau- und Wohnberatung in Schleswig-Holstein mit Aktivitäten auf nationaler Ebene und Netzwerk für das innovative Bauen und technische und baulich-soziale Kommunikation, die angewandte Bauforschung und Projektentwicklung.

Seit dem Jahr 2000 unterhält die ARGE die Leitstelle Wohnberatung Schleswig-Holstein mit einer Homepage und Projektdatenbank, bei dem sich die Wohnprojekte und Initiativen kostenlos einschreiben können um Interessierte anzusprechen. Im Jahr 2003 wurde ein „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohn-

konzepte“ in Zusammenarbeit mit der Landesregierung Schleswig-Holstein herausgegeben, der bundesweit nachgefragt wird. Für Wohnprojekte wird angeboten:

- Vernetzung der Gruppen und dem Interessenverband für Wohnprojekte Schleswig-Holstein und anderen übergeordneten Initiativen.
- Beratung und Information von bestehenden Gruppen, die sich mindestens in einer verbindlichen Phase der Planungs- oder Baugesellschaft befinden.
- Führen einer Liste (in Abstimmung mit den anderen Akteuren) von geeigneten Büros/Personen/Institutionen für die Begleitung/Moderation oder Planung von Wohnprojekten.
- Bautechnische und bauwirtschaftliche Qualitätssicherung
- Planberatung
- Optimierung energetischer Zielsetzungen

- Weitergehende Projektentwicklung als konkrete Projektbegleitung
- Fortbildung

Dietmar Walberg, Dipl.-Ing. Architekt, Stellvertretender Geschäftsführer Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.  
Walkerdamm 17, 24103 Kiel

Leitstelle Wohnberatung Schleswig-Holstein  
www.wohnberatung-sh.de  
Tel.: 0431-6 63 69-0/ Durchwahl: -11  
Fax: 0431-6 63 69-69  
Mobil: 0170-4 43 00 18  
E-Mail: [dwalberg@arge-sh.de](mailto:dwalberg@arge-sh.de)  
Web: [www.arge-sh.de](http://www.arge-sh.de)

### Literatur:

Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte  
Hrsg.: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. und Innenministerium Schleswig-Holstein, 2002; zu beziehen gegen Kostenbeitrag über: ARGE f. zeitgem. Bauen e.V. Kiel, Tel. 0431-66 36 90

Wilfried Morisse

## Verein Nachbarschaftliches Wohnen e.V.

Vor dem Hintergrund eines gescheiterten Wohnprojektes (Elsterkoppel) und dem steigenden Interesse nach alternativen Wohnformen in Kiel wurde im Jahr 1999 der Verein Nachbarschaftliches Wohnen gegründet. Ziel des Vereins ist es, das Thema Wohnprojekte stärker in der Öffentlichkeit zu verankern, Lobbyarbeit zu leisten und die Umsetzung von Wohnprojekten zu unterstützen – insbesondere durch den Aufbau regionaler Strukturen zur Förderung nachbarschaftlicher Wohnprojekte und -initiativen.

Neben Infoveranstaltungen zu verschiedenen Themen des nachbarschaftlichen Wohnens engagiert sich der Verein insbesondere bei der Initiierung bzw. Erstberatung von Wohnprojektgruppen, der Zusammenführung von Wohnprojektinteressierten und der Vernetzung von Interessierten und lokalen Akteur/innen. Dabei kann der

Verein auf breite fachliche Kompetenz in den Bereichen Architektur/Stadtplanung, Stadtentwicklung, Projektentwicklung und Energie- und Umweltmanagement zurückgreifen.

Schwerpunkt der Vereinsarbeit in den letzten Jahren ist das Thema „Wohnprojekte zur Miete“. Auf zahlreichen Veranstaltungen wurde deutlich, dass in diesem Bereich eine sehr große Nachfrage besteht, aber kaum Projekte existieren. So entstanden in Kiel erste Projektgruppen, die insbesondere genossenschaftliche Wohnformen umsetzen wollen. Auf Initiative des Vereins wurden Kontakte mit den lokalen Wohnungsbaugenossenschaften und der Kommune aufgebaut, um Umsetzungsmöglichkeiten zu erörtern. Mittlerweile gibt es einige Projekte, die kurz vor der Realisierung bzw. in erfolversprechenden Verhandlungen

bezüglich eines Baugrundstücks stehen. Durch die neuen Richtlinien der Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein sind die Chancen für die Projekte enorm gestiegen.

Neben dem lokalen Engagement in Kiel engagiert sich der Verein in einem landesweiten Netzwerk von Wohnprojekten, Projektinitiativen und Fachleuten, aus dem sich im November 2004 der „Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein“ gegründet hat.

Wilfried Morisse, Diplomsozialökonom,  
Vorstand im Verein Nachbarschaftliches Wohnen e.V.  
Gerhardstrasse 70, 24105 Kiel  
Tel.: 0431-8 78 48  
E-Mail: [nachbarschaftliches-wohnen@web.de](mailto:nachbarschaftliches-wohnen@web.de)

Christina Schoennagel

## 1. Wohnprojekttag in Schleswig-Holstein

Soviel vorweg: Für den Veranstalter, dem erst vor kurzem gegründeten Verband Wohnprojekte Schleswig-Holstein, war es ein voller und aufregender Erfolg – steckte man doch noch in den Kinderschuhen und wagte sich trotz kurzer Vorbereitungszeit an eine Veranstaltung dieser Größenordnung. Das erste Mal sollte das Thema „Wohnprojekte“ landesweit aufgegriffen und bekannt gemacht werden. Dafür wurde zusätzlich der Adressenverteiler der Industrie- und Handelskammer genutzt, welche im Rahmen ihrer Veranstaltungsreihe „Visionen für Schleswig-Holstein“ den Tag mit in ihre Event-Reihe aufnahm. Gut 300 BesucherInnen kamen in das Kieler Schloss, ein Rahmen, der vielleicht für die einen etwas zu opulent war, für die anderen gerade gut genug, wenn das wichtige Thema „Wohnen“ den ganzen Tag bestimmen sollte.

Den Rahmen bildeten 18 Wohnprojektgruppen und Initiativen, die sich auf dem „Markt der Möglichkeiten“ präsentierten. Darüber hinaus wurden vielfältige Informationen in Form von Vorträgen, Workshops und Podiumsdiskussionen angeboten.

Inwieweit die neue Förderrichtlinie des Landes Schleswig-Holstein in der Finanzierung neuer Wohnformen eine Rolle spielen kann, erläuterte Heidrun Buhse vom Innenministerium in ihrem Vortrag. Abgestimmt auf die Vielfältigkeit von Wohnprojekten bietet das Förderprogramm bessere Umsetzungsmöglichkeiten für Eigentums- und genossenschaftlich organisierte Projekte für Alt und Jung als die bisherigen Förderbedingungen.

Dass ein Gruppenwohnprojekt jedoch weitaus mehr Themen als Finanzierung zu bewältigen hat, wurde in dem Vortrag von Sebastian Büttner von der Conplan Projekt- und Betriebsentwicklungs-GmbH deutlich. Es schilderte eingehend den „Lebenslauf eines Wohnprojektes“ von der Gründungs- bis zur Wohnphase.

Seine Erfahrungen wurden kurz darauf von Mitgliedern drei ganz unterschiedlicher Wohnprojekte aus Schleswig-Holstein bekräftigt. Die



Der 1. Wohnprojekttag im Kieler Schloss

Chancen und Möglichkeiten eines Projektes – aber auch die Grenzen – wurden durch die Erzählungen von Karin Rinke (Aegidienhof, Lübeck), Hartmut Kluth (Ökosiedlung Moorwiesengraben, Kiel) und Doris Anna Kaffke (Projekt Pries, Kiel) ergänzt.

Die Mittagspause bot vielfältige Möglichkeiten zu Austausch und Kontaktaufnahme an den Projektständen, zum Stöbern am Büchertisch, zur Projektsuche auf der Schleswig-Holstein-Landkarte und zum Imbiss am Schlosstresen.

Jedenfalls gingen die meisten gestärkt von Gespräch und Suppe in die ersten Workshops am frühen Nachmittag. Grosses Interesse herrschte am Workshop 1 „Bewohner genossenschaftlicher Wohnprojekte berichten“. Drei sehr unterschiedliche Projekte berichteten von ihren Erfahrungen und den Umgang mit Genossenschaftsstrukturen. Dabei wurden ganz unterschiedliche Wege beschritten, sowohl in der Gründung als auch im Weiterleben des Genossenschaftsgedankens.

Was sich am frühen Morgen durch die hohe Zahl älterer TeilnehmerInnen im Kieler Schloss abzeichnete, wurde im Workshop 2 explizit deutlich: Fast alle Stuhlreihen waren besetzt, als Thomas

Fürst vom Institut für Neues Wohnen e.V. zum Thema „Wohnen im Alter“ referierte. Hier liegt sicherlich ein hoher Bedarf, der in den nächsten Jahren noch zunehmen wird. Die gegenseitige Unterstützung im nachbarschaftlichen Wohnen, die ein Grundgedanke aller Wohnprojekte war und ist, erhält hier eine besondere Bedeutung und muss ggs. ergänzt werden durch das Einbeziehen professioneller Unterstützung im Pflegefall. Auch baulich-organisatorisch sind hier besondere Bedürfnisse zu berücksichtigen wie altersgerechte Wohnungen, Pflegewohnungen, ÖPNV-Anbindung u.ä.

Ebensfalls gut besucht war der Workshop „Gruppenprozesse in bestehenden Wohnprojekten“. Hier berichteten BewohnerInnen aus bestehenden Projekten über ihre Erfahrungen im sozialen Miteinander während der verschiedenen Phasen des Planens und Wohnens. Die anwesenden Projekte konnten auf bis zu 12 Jahren „Lebenszeit“ zurück blicken. Einigkeit herrschte in der Erfahrung, dass Konflikte in der Gruppe einfach Bestandteil des Prozesses sind und auch hier professionelle Unterstützung (Mediation, Supervision o.ä.) zum einen Nerven und Energie



Reichhaltige Literatur am Infotisch



Der Markt der Möglichkeiten

schonen, zum anderen auch zu einer Horizonterweiterung aller beitragen. Auch gemeinschaftliches Wohnen will – und kann! – eben gelernt werden. Das Auftauchen von Konflikten und „Störungen“ nicht als Scheitern, sondern als gemeinsamen Lernanreiz zu sehen, ist hier sicherlich eine wünschenswerte und erleichternde Perspektive. Gleichzeitig sollte in jedem Projekt konzeptionell ein ausreichend großer Raum für Individualität und „Privatheit“ vorgesehen und als solcher besprochen sein.

Um professionelle Hilfen für Wohnprojekte ging es dann auch in den beiden Workshops nach der Kaffeepause. VertreterInnen von conplan, der Investitionsbank und der GLS-Bank informierten in einer Expertenrunde über Finanzierungsmöglichkeiten.

Die ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. (Dietmar Walberg), die Dachgenossenschaft Nord i.G. (Hermann Schulze) und der Interessensverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein als Veranstalter (Christina Schoennagel) diskutierten in einer weiteren Runde über Dienstleistungen unterschiedlicher Art für Wohnprojekte: Begleitung in der Projektentwicklung, Unterstützung in der

Lobby – und Öffentlichkeitsarbeit, planerische Begleitung u.a. „Nicht alles selbst machen müssen – das Rad nicht immer wieder neu erfinden – nicht alles können müssen ...“ waren Sätze, die deutlich machten, dass Gruppen gut daran tun, sich professionell unterstützen zu lassen und auf das hier angesammelte Wissen und Erfahrung zurück zu greifen.

Der geplante Runde Tisch „Kommunen unterstützen Wohnprojekte“, zu dem VertreterInnen aus Kommunen und Gemeinden eingeladen waren, wurde kurzerhand umgewandelt in ein Forum, in dem diejenigen, denen die Publikumsrolle zugeordnet war, ihre Interessen formulierten. Dass nur zwei kommunale Vertreter der Einladung folgten, wurde zum Anlass genommen, von der Seite der Projekte zu formulieren, was sie sich von den Kommunen wünschen. Ein zentrales Anliegen war der Wunsch nach gesicherten Rahmenbedingungen für die Umsetzung von Wohnprojekten.

Auch zum allmählichen Ende des Tagesveranstaltung hin war die Anzahl und die Aufmerksamkeit der BesucherInnen ungebrochen. So warteten viele auf einen der letzten Punkte des Pro-

gramms, der noch einmal einen Grundgedanken der ganzen Veranstaltung aufgriff und transportierte: Kennenlernen und Vernetzen bestehender Wohnprojektinitiativen. In einer halbstündigen Runde stellten sich ca. zehn Wohnprojekte aus ganz Schleswig-Holstein vor.

Abgerundet wurde der Tag durch einen kulturellen Beitrag der Impro-Theatergruppe „Die Kellerkinder“.

Der Tenor war eindeutig: Der Wohnprojekte-Tag soll ein fester Bestandteil des Tagungslebens in Schleswig-Holstein werden. Bereits für 2006 ist eine Folgeveranstaltung geplant.

**Kontakt:**

[www.wohnprojekte-sh.de](http://www.wohnprojekte-sh.de)  
[info@wohnprojekte-sh.de](mailto:info@wohnprojekte-sh.de)  
Interessensverband Wohnprojekte  
Schleswig-Holstein  
Holtenerstr. 74, 24105 Kiel

Christina Schoennagel, Architektin,  
Verband Wohnprojekte Schleswig-Holstein

# Nachbarschaftliches Wohnen im Quartier

Matthias Rasch

## Förderung von Nachbarschaften durch Wohnungswirtschaft und Kommune – das Beispiel der Nachbarschaftsbüros in Lübeck

Viele Kommunen in Schleswig-Holstein müssen sich angesichts der teilweise dramatischen Lage ihrer Haushalte von immer mehr freiwilligen Leistungen und Angeboten verabschieden. Damit gehen auch gemeinwesenorientierte Angebote mit Stadtteil- oder Quartiersbezug, die häufig erst in den 1980er und 1990er Jahren geschaffen wurden, verloren. Lediglich in den Fördergebieten des Programms „Soziale Stadt“ werden noch neue Angebote entwickelt und etabliert, von einer flächendeckenden Versorgung zumindest in ihren verdichteten Wohnquartieren sind fast alle Städte aber weit entfernt. Auch in der Hansestadt Lübeck drohten im Ende 2004 die sog. Nachbarschaftsbüros, ein freiwilliges Angebot des Fachbereiches Kultur der Stadtverwaltung, den Sparbeschlüssen der Verwaltungsführung zum Opfer zu fallen. Die Nachbarschaftsbüros waren erst wenige Jahre zuvor als niedrighschwelliges Angebot in Ergänzung zu den Stadtteilbüros und den Sozialberatungsstellen an fünf Standorten in Lübeck eröffnet worden, um eine präventive und zugleich aktivierende Quartiersarbeit in Wohngebieten mit sozialen Problemlagen zu etablieren.

Insbesondere die für dieses freiwillige Angebot benötigten Personalstellen sollten nun eingespart werden. Der Bereich Jugendhilfe, bei dem die fünf bestehenden Nachbarschaftsbüros angesiedelt sind, versuchte deshalb, durch eine finanzielle und konzeptionelle Kooperation mit der lokalen Wohnungswirtschaft die Existenz dieses außergewöhnlichen Angebotes zu sichern. Die Lübecker Bürgerschaft beschloss daraufhin mit großer Mehrheit die Weiterführung des Angebotes aller Nachbarschaftsbüros, im April 2005 wurde die entsprechende Kooperationsvereinbarung der Stadt mit sieben Lübecker Wohnungsunternehmen unterzeichnet. Wie sieht diese

Zusammenarbeit zwischen Kommune und Wohnungswirtschaft konkret aus, welche Wirkungen zeigt sie in den Quartieren und Nachbarschaften?

### **Lübecker Wohnungswirtschaft – Anbieterstruktur und soziale Verantwortung**

Die gewerbliche Wohnungswirtschaft in Lübeck wird wesentlich durch sieben ehemals gemeinnützige Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften geprägt, die zusammen ca. 26.000 Wohnungen, also rund 35% des Gesamtbestandes an Geschöbwohnungen in Lübeck besitzen. Traditionell bestehen gute Verbindungen der Unternehmen untereinander, so wurden z.B. 1988 die Lübecker Bestände der Neuen Heimat gemeinsam erworben und Mitte der 1990er Jahre die Konversionsprojekte Walderseekaserne und Cambrai-Kaserne mit jeweils mehreren hundert Wohnungen in Konsortien geplant und umgesetzt. 2002 haben die Unternehmen die Erstellung des Lübecker Mietspiegels mitfinanziert, 2004 gemeinsam mit der Hansestadt Lübeck eine Wohnungsmarktanalyse und -prognose zur Entwicklung des Wohnungsmarktes bis 2020 in Auftrag gegeben. Diese Aktivitäten beförderten die gemeinsame Verantwortung für den Standort Lübeck, die auch die soziale Stabilität der städtischen Gesellschaft umfasst. Insbesondere bei der Entwicklung der genannten Konversionsprojekte spielten die Themen Nachbarschaften und gemeinschaftliches Wohnen eine bedeutende Rolle, da ein großer Teil der entstehenden Neubauwohnungen gefördert errichtet wurde und viele der an den ehemaligen Kasernenstandorten anzusiedelnden Menschen Ausiedler und Migranten waren. Mit dem sog. Marli-Forum und dem Förderverein Bürgerhaus Falkenfeld-Vorwerk, zu

deren Gründungsmitgliedern die beteiligten Wohnungsunternehmen gehörten, wurde Ende der 1990er Jahre der Grundstein für zwei der späteren Nachbarschaftsbüros gelegt.

### **Die Lübecker Nachbarschaftsbüros – Entstehung und Aufgaben**

Zu den genannten zwei Nachbarschaftsbüros kamen kurz darauf ein weiteres im Stadtteil Kücknitz-Roter Hahn (eine Wohnsiedlung im Kern der 1950er und 1960er Jahre mit ergänzendem sozialen Wohnungsbau der 1990er Jahren) sowie zwei Einrichtungen in Programmgebieten der „Sozialen Stadt“ hinzu; zunächst in der Großwohnanlage Hudekamp und später im Stadtteil St. Lorenz (Wohnsiedlung der 1920er und 1950er Jahre). Die Standorte und Einzugsbereiche der Einrichtungen sind in Abbildung 1 (nächste Seite) dargestellt.

Um die Arbeit der Nachbarschaftsbüros einzuordnen, dienen die in Abbildung 2 genannten Aktivitäten als Beispiele des Angebotes der fünf Lübecker Nachbarschaftsbüros. Sie werden von den Nachbarschaftsbüros entweder selbst veranstaltet und personell betreut oder lediglich organisiert und von Ehrenamtlichen oder externen Anbietern durchgeführt (z.B. Sprachkurse). Die Aufstellung ist nicht abschließend, die Angebote werden an die Bedürfnisse der Quartiere angepasst. Neben den individuellen Zielen, z.B. der Weiterbildung einzelner Bewohnergruppen, verfolgt die Arbeit der Nachbarschaftsbüros schwerpunktmäßig die Verbesserung des Zusammenlebens im Quartier sowie die Stärkung der Identifikation mit dem Quartier oder Stadtteil.

Diese Zielsetzung deckt sich auch mit der der Wohnungsunternehmen. Diese können und wollen jedoch eine

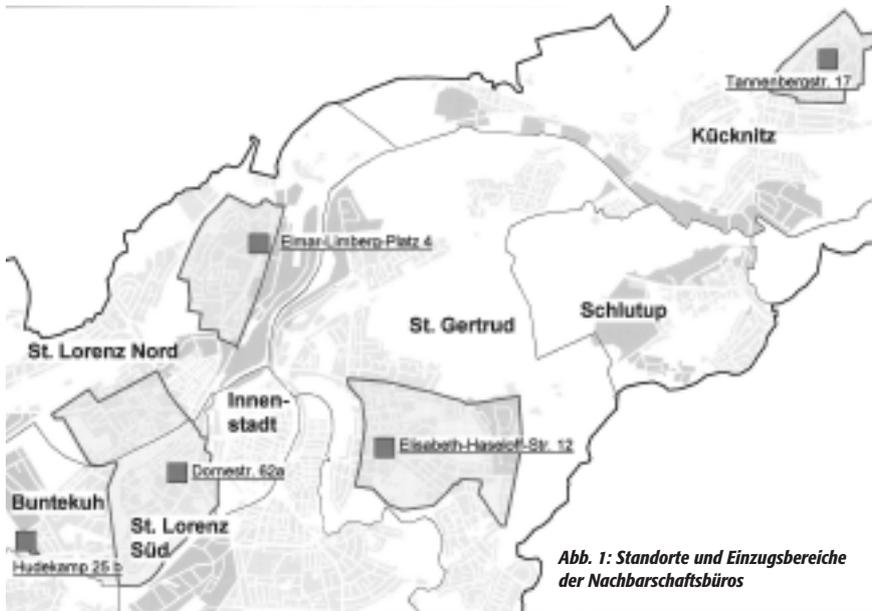


Abb. 1: Standorte und Einzugsbereiche der Nachbarschaftsbüros

„klassische“ soziale Arbeit, die allgemeine Beratungstätigkeit oder die Organisation von umfassenden Bildungs- und Betreuungsangeboten nicht selbst erbringen. Die Arbeit der Lübecker Nachbarschaftsbüros wird daher als wertvolle und mittlerweile unverzichtbare Leistung angesehen, die vor allem durch die dezentrale Bereitstellung wesentlich zur sozialen Stabilisierung von Wohnquartieren beiträgt.

#### **Kooperation zwischen Wohnungsunternehmen und Stadt zum Erhalt der Nachbarschaftsbüros**

Aufgrund der gemeinsamen Zielsetzung der sozialen Stabilität in den Wohnquartieren Lübecks und zur Vermeidung sog. sozialer Brennpunkte wurden von Beginn an Abstimmungsgespräche zwischen den Wohnungsunternehmen und den Nachbarschaftsbüros geführt, vereinzelt wurden Angebote kofinanziert oder Aktionen gemeinsam veranstaltet (z. B. Reinigungsaktionen in Wohnquartieren oder Kinderfeste). Als nun den Nachbarschaftsbüros die Schließung drohte, erklärten sich die Wohnungsunternehmen relativ schnell zur erweiterten Unterstützung bereit. In mehreren Gesprächen, an denen auch die sozialpolitischen Sprecher der Bürgerchaftsfraktionen der CDU und der SPD teilnahmen, wurde eine Kooperation entwickelt, die auf der vollständigen Übernahme der Sachkosten der Nachbarschaftsbüros für zunächst zwei

Jahre basierte. Insgesamt wurde so ein Betrag von über 60.000 Euro zugesagt, den die Unternehmen untereinander auf die Zahl ihrer Wohnungen in den Einzugsbereichen der Nachbarschafts-

#### **Allgemeines soziales Beratungsangebot**

Niedrigschwelliges Angebot zur Vermittlung weiterführender Beratungs- und Hilfsangebote der Hansestadt Lübeck sowie freier Träger.

#### **Angebote für Kinder und Jugendliche**

Spiel- und Krabbelgruppe  
Kinderkino  
Tägliche, kostenlose Hausaufgabenhilfe für Schulkinder  
Deutschförderung für Kinder  
Mädchentanzprojekt  
Ferienfahrten für Kinder einkommensschwacher Familien

#### **Angebote für Erwachsene**

Nachbarschaftsfrühstück  
Gesprächskreise  
Hobbygruppen  
SeniorInnengruppen  
Deutschkurse für Migrantinnen

#### **Feste und Aktionen**

Quartiers- und Straßenfeste  
Betreuung von Reinigungsaktionen  
Beteiligungsaktionen (z. B. Spielplatzplanung)

Abb. 2: Aufgaben der Nachbarschaftsbüros

büros verteilen (3,- Euro je Wohnung). Im Gegenzug sicherte die Hansestadt Lübeck den Erhalt aller Nachbarschaftsbüros zu.

Uneinigkeit herrschte zunächst über die Verwaltung der finanziellen Mittel, die von den fünf Nachbarschaftsbüros für Sachmittel eingesetzt werden sollten. Favorisierten die Wohnungsunternehmen zunächst aus der Motivation einer untereinander nachvollziehbaren Verteilung der Mittel die Bildung eines eigenen Fonds für jedes der fünf Nachbarschaftsbüros, so wurden bereits nach kurzer Zeit sämtliche Mittel in einem gemeinsamen Fonds zusammengeführt, um einen flexibleren Einsatz der Mittel zu ermöglichen.

Auf der Basis eines Eckwertepapiers wurde eine formelle Kooperationsvereinbarung entwickelt, die die Unternehmen mit der Kultursenatorin der Stadt im Mai 2005 unterzeichneten. Neben der Mitfinanzierung bildete die institutionalisierte Zusammenarbeit den Schwerpunkt der Vereinbarung. Dazu wurde ein Beirat ins Leben gerufen, dem neben Vertretern der Stadt auch jeweils ein Vertreter jedes der sieben Wohnungsunternehmen angehört. In diesem Beirat, der zweimal jährlich zusammentritt, werden Tätigkeitsberichte entgegengenommen sowie Zielvereinbarungen für die Arbeit der Nachbarschaftsbüros gemeinsam fixiert. Es werden zwar auch konkrete Angebote entwickelt, die Mitarbeiter der Nachbarschaftsbüros haben aber letztlich freie Hand bei der Gestaltung ihrer Quartiers- und Nachbarschaftsarbeit. Ihre Unabhängigkeit soll gewahrt bleiben, damit die Nachbarschaftsbüros weiter auch als Interessenvertretung der Bewohner fungieren können und nicht als verlängertes Arm der Vermieter empfunden werden. Durch die Arbeit in den Beiräten können die Unternehmen ihre Kompetenz in der Quartiersarbeit erweitern und ihre Mitarbeiter für die Bedeutung dieser Tätigkeiten, auch für den wirtschaftlichen Unternehmenserfolg, sensibilisieren. Damit kommt die zunächst auf die bestehenden Standorte beschränkte Kooperation auch anderen Wohnquartieren zu Gute. Mittelfristig sind mindestens zwei neue Standorte von Nachbarschaftsbüros geplant.



Abb. 3: Nachbarschaftsfrühstück



Abb. 4: Neubau Visbystraße/Trappenstraße mit Gemeinschaftsraum

### **Bedeutung von Gemeinschaftsräumen für die aktivierende Quartiersarbeit**

Die Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ hat 2002 mit der Schaffung eines sog. Gemeinschaftsraumes in einem Wohnkomplex mit 160 Sozialwohnungen in der Lübecker Stargardstraße, einem vorwiegend von MigrantInnen bewohnten Quartier mit sehr hohen Kinderanteil, versucht, durch ein wetterunabhängiges Raumangebot außerhalb der Privatwohnungen eigene Aktivitäten der Bewohner und die nachbarschaftlichen Beziehungen zu fördern. Im Gemeinschaftsraum stand auch eine komplett ausgestattete Küche zur Verfügung. Die Bewohner des Quartiers konnten den Gemeinschaftsraum nach Anmeldung für eigene Aktivitäten nutzen. Diese reichten von einem regelmäßigen Nachbarschaftsfrühstück einer türkischen Frauengruppe bis zur Konfirmationsfeier oder Kindergeburtstagen, selbst organisierte Nutzungen also mit einem vorwiegend privaten Charakter.

Erst durch die Zusammenarbeit mit dem Nachbarschaftsbüro St. Lorenz konnten breitere und regelmäßige Angebote mit geringer Zugangsschwelle geschaffen werden, die mittlerweile an allen Wochentagen den Raum gut auslasten. Ohne die Existenz wiederum des Gemeinschaftsraumes, für den die „Trave“ sowohl die Betriebs- als auch die Reinigungskosten übernimmt (eine Miete fällt nicht an), könnten diese Angebote nicht im Wohnquartier existieren. Entscheidend für die Annahme durch die Bewohner ist die räumliche Nähe zum täglichen Lebensbereich.

Nach den guten Erfahrungen mit dem ersten Gemeinschaftsraum hat die „Trave“ 2004 in einem Neubau mit 31 großen geförderten Wohnungen im Erdgeschoss eine Wohnung für die Aktivitäten des Nachbarschaftsbüros St. Lorenz im Wohnquartier Bergensstrasse/Ritterstraße bereit gestellt. Zu den rund 90 qm Nutzfläche gehören auch hier die Küche und Sanitäreinrichtungen, hinzugekommen ist ein Büroraum für das Nachbarschaftsbüro, das für regelmäßige Sprechstunden genutzt wird. Seit dem Sommer 2005 werden die Gemeinschaftsräume auch von verschiedenen LOS-Projekten (Lokales Kapital für soziale Zwecke) genutzt (z. B. Deutsch- und Mathematik-Förderung für erwachsene MigrantInnen, Fahrradwerkstatt).

### **Ausblick – Ausweitung des Angebotes geplant**

Viele Wohnungsunternehmen haben mittlerweile die Bedeutung und den Wert der Förderung von Nachbarschaften und professioneller Quartiersarbeit erkannt. Auch wenn diese nicht als eine primäre Aufgabe der gewerblichen Wohnungswirtschaft verstanden werden darf, so sind die Unternehmen gut beraten, sich Kooperationspartner für eine institutionalisierte und langfristig angelegte Quartiersarbeit zu suchen. Mit dem Modell der Kooperation zwischen den Lübecker Wohnungsunternehmen und der Hansestadt Lübeck bei den Nachbarschaftsbüros wurde ein Beispiel einer solchen Zusammenarbeit skizziert.

Der weitere Erfolg der Kooperation, der sicher nur schwer anhand harter Indikatoren messbar ist, wird ausschlaggebend für die Schaffung weiterer Kapazitäten an neuen Standorten sein. Zwei weitere Nachbarschaftsbüros sind mittelfristig geplant. Das Problem bleiben die begrenzten Finanzmittel der Stadt, ohne eine Ausweitung der Personalkapazitäten werden neue Nachbarschaftsbüros nicht zu betreiben sein. Bei der klaren Aufgabenteilung werden die Wohnungsunternehmen diese Kosten auch in Zukunft nicht übernehmen. Dafür kann aber die Bereitstellung von Gemeinschaftsräumen durch die Unternehmen die Grundlage für betreute aber auch selbst organisierte Quartiersarbeit schaffen, die sich auf der Basis der bestehenden Nachbarschaftsbüros in zugeordneten aber weiter entfernten Wohnquartieren entwickelt.

Dipl.-Geogr. Matthias Rasch (geb. 1970) ist Prokurist der Grundstücks-Gesellschaft „Trave“ mbH, die die Kooperation für die beteiligten sieben Lübecker Wohnungsunternehmen entwickelt und begleitet hat. Bei der „Trave“, die zurzeit 8 800 Wohnungen bewirtschaftet, verantwortet er u. a. die Bereiche Altstadtsanierung, Bestandsentwicklung, Sozialmanagement und Öffentlichkeitsarbeit.

Britta Tornow

## Neue, selbst verwaltete Treffpunkte in einem Wohnquartier der 60er Jahre – das Beispiel Flensburg Engelsby

Die Förderung der Nachbarschaft und die Schaffung neuer Treffpunkte für die Bewohner gehören mit zu den zentralen Aufgaben im Rahmen der Quartiererneuerung. Vielfältige Beispiele finden sich in den neun Gebieten, die in Schleswig-Holstein auf der Grundlage des Förderprogramms „Soziale Stadt“ erneuert werden: So baute in der Flensburger Neustadt das lokale Wohnungsunternehmen zwei Wohnungen zu einem Elterntreffpunkt um, im Lübecker Stadtteil Hudekamp wurden in die Erdgeschosszonen der Hochhäuser zahlreiche Nachbarschaftseinrichtungen wie Teestube, Cafe, Spielstube integriert und in der Böcklersiedlung in Neumünster unterstützt eine Nachbarschaftsinitiative ältere und kranke Bewohner durch praktische Hilfen im Alltag.

Das „Pilotprojekt Flensburg Engelsby“ ist ein Beispiel dafür

- wie durch Kooperation zwischen bürgerschaftlichem Engagement, öffentlichen Stadtteileinrichtungen und Wohnungsunternehmen ein differenziertes Angebot neuer Treffpunkte für verschiedene Bewohnergruppen geschaffen werden konnte;
- wie Nutzung und Betrieb weitgehend in die Hand von Nutzer gelegt werden konnten;
- wie ein Konzept in einem jahrelangen gemeinschaftlichen Lernprozess wachsen konnte und sich auch nach Abschluss des Erneuerungsverfahrens kontinuierlich weiter entwickelt und zu neuen Projekten geführt hat.

Die Flensburger Siedlung Engelsby entstand in den 60er Jahren nach dem Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt. Die Bebauung besteht aus drei- bis viergeschossigen Zeilenbauten und mehreren Punkthochhäusern und umfasst 955 Wohneinheiten in 2-, 3- und 4-Zimmerwohnungen. Bauliche Verfallserscheinungen, eine veränderte Sozialstruktur und starke Defizite im Wohnumfeld führten in den 90er Jahren zu einem Imageverlust der



Nachbarschaftliches Wohnen Flensburg-Engelsby

Siedlung, der sich in zunehmenden Leerständen und einer negativen Berichterstattung in der Presse äußerte. Diese Situation veranlasste die Stadt Flensburg 1994 ein Stadterneuerungsverfahren einzuleiten. Im Zeitraum 1996 bis 2002 wurde ein breites Spektrum an Maßnahmen realisiert. Die Sanierung der Hochhäuser und die Umgestaltung des Freiraums wurden durch vielfältige soziale Projekte und neue Serviceangebote ergänzt: Betreutes Wohnen und eine Servicestation für Senioren, eine lokale Polizeistation, ein Bürgertreff und eine intensive Mieterbetreuung des Wohnungsunternehmens gehören zu den wichtigsten Maßnahmen. Das „Pilotprojekt Flensburg Engelsby“ wurde noch auf der Grundlage des Landesprogramms zur Städtebauförderung gefördert, gilt aber mit seinem integrierten Handlungsansatz heute als Vorläufermodell für die „Soziale Stadt“.

Wie in vielen anderen Stadtrand-siedlungen gab es in Engelsby ein Defizit an Treffpunkten sowie kulturellen und Freizeitangeboten für die Bewohner. Die Erhöhung der Aufenthaltsqualitäten im Wohnumfeld und die Schaffung neuer Treffpunkte waren

deshalb wichtige Bausteine des Erneuerungskonzeptes. Über einen Zeitraum von mehreren Jahren wurde ein differenziertes Konzept umgesetzt, das die spezifischen Bedarfe der verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen berücksichtigte:

- Ein ehemaliges Heizwerk wurde zum Bürgertreff umgebaut.

Treffpunkt vor dem Gemeinschaftsbereich im Punkthochhaus



- Für die Kinder und Jugendlichen wurden mehrere abschließbare Hütten an verschiedenen Siedlungsstandorten errichtet.
- Die Gruppe der älteren Jugendlichen, die vornehmlich aus Aussiedlerfamilien stammen, erhielt eine eigene Aktivitätsfläche mit einem Treffpunkt am Siedlungsrand.
- Ein neuer Stadtteilpark bietet sich mit Skatinganlage, Ballspielfeldern, BMX-Bahn und Ruhebereichen als Treffpunkt an.
- In zwei Punkthäusern wurden mehrere Wohnungen zu einem Gemeinschaftsbereich für die Senioren und die übrigen Bewohner umgebaut.



Der neue Bürgertreff in einem alten Heizwerk

### Kooperation der Akteure

Den Rahmen für die Initiierung und Entwicklung dieser Projekte bildete bis 1999 der „Runde Tisch Engelsby“, an dem neben den Planern die Stadtteilexperten wie der Bürgerverein und die sozialen Einrichtungen im Gebiet, Vertreter der kommunalen Ämter, die örtlichen Politiker und die beiden Wohnungsunternehmen beteiligt waren. Seit sechs Jahren ist das moderierte Stadterneuerungsverfahren abgeschlossen. Damit sind auch die formalen Beteiligungsverfahren beendet und unserer Einsatz als Planer begrenzt sich seitdem auf eine „Begleitung im Hintergrund“, motiviert durch die persönlichen Kontakte, die in den Jahren der Zusammenarbeit gewachsen waren. Trotzdem hat sich der Erneuerungsprozess bis heute fortgesetzt: Damals geplante Projekte sind zum Abschluss gekommen, neue hinzugekommen. Der Runde Tisch besteht nach wie vor – ideell in den Köpfen der Beteiligten und praktisch in den Arbeitsgruppen, die für die Umsetzung der Projekte gebildet oder neu aktiviert werden. Das anfangs formulierte Ziel, im Stadtteil selbst tragende Strukturen zu schaffen, scheint weitgehend gelungen – worauf ist dies zurückzuführen?

- Der „Runde Tisch Engelsby“ hat im Laufe seiner Existenz ein Klima der Kommunikation und Kooperation geschaffen, das in ein gemeinsames Verantwortungsgefühl vieler verschiedener Partner für Projekte mündete. Dieses Kontaktnetz besteht bis heute und hat sich gerade ange-

sichts des Experimentiercharakters und der „Unplanbarkeit“ der meisten Projekte bewährt.

- Ein Grundpfeiler der Kontinuität ist das „Bürgerforum Engelsby“, ein Stadtteilverein, der kontinuierlich für die Akzeptanz auch umstrittener und schwieriger Projekte in der Öffentlichkeit sorgte, sich um Sponsoring und Förderung neuer Projekte bemühte und sich zu einem professionellen Partner der Verwaltung und Politik entwickelt hat. Nach Abschluss der Sanierung ist ein Teil der professionellen Stadtteilakteure Mitglied dieses Stadtteilvereins geworden.
- Als ein Baustein der sozialen Vernetzung im Stadtteil wurde 1998 erstmals ein Stadtteilstoff initiiert das diese Funktion bis heute erfüllt.

### Bürgertreff Heizwerk Engelsby

In diesem Artikel sollen zwei Projekte vorgestellt werden: Der Bürgertreff Heizwerk und das Hüttenkonzept für die Kinder- und Jugendlichen.

Ein Bürgertreff im Stadtteil war ein frühzeitiges Anliegen des Runden Tisches. Es gab jedoch keine realistische Aussicht auf einen Neubau, auch eine personelle Ausstattung des Treffs wurde von kommunaler Seite ausgeschlossen. In der Folge der Dezentralisierung der Übergabestationen der Fernwärme in der Siedlung wurde jedoch das Heizwerk der Siedlung frei

und von dem kommunalen Wohnungsunternehmen zur mietfreien Nutzung angeboten. Das kleine, unmittelbar an einen Wohnblock angebaute Gebäude erwies sich als einzige, wenn auch nicht optimale Lösung. Mit Städtebauförderungsmitteln wurde das 70 qm große Gebäude umgebaut und mit einem Mehrzweckraum, Küche und sanitären Einrichtungen ausgestattet. Eine aus dem Kreis des Runden Tisches gebildete Arbeitsgruppe ent-



wickelte im Vorfeld ein Betriebs- und Nutzungskonzept für das neue Gemeinschaftshaus. Für die Trägerschaft wurde ein Verein gegründet, der den Bürgertreff bis heute erfolgreich betreibt. Der Bürgertreff wird für verschiedenste Aktivitäten genutzt: Treffen von festen Gruppen und Vereinen, kulturelle Veranstaltungen, gesellige offene Angebote des Bürgerforums und private Feiern. Betrieb und Betreuung erfolgen nach wie vor ausschließlich in ehrenamtlicher Arbeit; mit den Einnahmen können lediglich die Betriebskosten gedeckt werden.



Die „Aktivitätsfläche“ mit Jugendhütte

### Jugendaktivitätsfläche und Jugendhütten

Nachdem mit dem Bürgertreff die „Wünsche der Erwachsenen“ in Engelsby erfüllt waren, waren sich alle am Planungsprozess Beteiligten einig darüber, dass zukünftig die Belange der Kinder und Jugendlichen im Fokus stehen sollten. Zwar verfügten die Jugendlichen in Engelsby mit einem kirchlichen Jugendzentrum und einem dänischen Freizeithaus über vergleichsweise gute Angebote. Die institutionellen Freizeitangebote werden – wie in anderen Stadtteilen auch – jedoch nur von einer kleinen Gruppe von Jugendlichen angenommen. Gerade die älteren Jugendlichen auf der Schwelle zum Erwachsenen-Sein wünschen sich eigene Räume, wo sie sich ohne Betreuung und Kontrolle aufhalten können. Die Schaffung solcher „Aneignungsräume“ wird deshalb von der kommunalen Kinder- und Jugendförderung als wichtige Ergänzung zu den bestehenden Jugendeinrichtungen gesehen. Auch die Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Flensburg hat das Thema der Aktionsräume für Jugendliche aufgegriffen und in die Landschaftsplanung integriert, besondere Bedeutung wird in

diesem Zusammenhang dem „Streifraum“ zwischen den bebauten Siedlungsbereichen zugemessen.

In Engelsby war es vor allem die Gruppe der jungen Aussiedler, die den Wunsch in Bezug auf eigene Räume äußerte. Die Jugendlichen trafen sich auf Spielplätzen und dem Schulhof der Gesamtschule, was wiederholt zu Konflikten mit den Anwohnern und der Schule

geführt hatte. Im Stadtteil gab es seit Jahren konkurrierende Jugendcliquen. Vor allem zwischen Jugendlichen aus den Aussiedlerfamilien, die im Stadtteil stark vertreten sind, und anderen Jugendcliquen machten sich deutliche Abgrenzungsbestrebungen bemerkbar.

Vor diesem Hintergrund bildete sich aus dem Runden Tisch heraus eine



Die Polizisten in Engelsby gehören mit zu den aktiven Unterstützern der Jugendhütte

Arbeitsgruppe, die sich zum Ziel setzte, in Engelsby neue Treffpunkte für Kinder und Jugendliche zu schaffen. Beteiligt waren das Bürgerforum Engelsby, Vertreter der kommunalen Jugendförderung sowie der Stadt- und Landschaftsplanung, die örtliche Polizeistation, das kirchliche Jugendzentrum und das Kontaktbüro für Aussiedler. In verschiedenen Phasen des Prozesses wurden die Jugendlichen selbst in die Planung einbezogen. Das erste Projekt dieses Arbeitskreises richtete sich vor allem an die Gruppe der jugendlichen Aussiedler.

Die Phase der gemeinsamen Konzeptfindung zog sich über einen längeren Zeitraum hin – es gab kaum Vorbilder für ein derartiges Projekt. Bei den Beispielen aus anderen Kommunen handelte es sich meist um offene Unterstände auf Spiel- und Sportplätzen – mit abgeschlossenen Gebäuden im Freiraum, die von den Jugendlichen selbst verwaltet werden, lagen dagegen keine Erfahrungen vor. Das kirchliche Jugendzentrum betreute jedoch bereits seit einigen Jahren eine abschließbare Hütte im Stadtteilpark, die von den jeweiligen Gruppen eigenständig genutzt wurde. Die sehr wechselvolle Geschichte dieser Hütte (sie fiel mehrfach der Brandstiftung zum Opfer) hatte zwar immer wieder Unsicherheit – bei der Verwaltung, den Politikern und in der Öffentlichkeit – über die Machbarkeit selbst verwalteter Hütten im Freiraum hervorgerufen, nicht aber zur Aufgabe der Idee geführt. Im Gegenteil: Die Probleme motivierten die Stadtteilakteure, die Angebote für Jugendliche zu erweitern, während das Jugendamt ein Konzept für selbst verwaltete Jugendhütten auf gesamtstädtischer Ebene entwickelte.

Schließlich trugen praktische Gründe zur Entscheidungsfindung bei. Nachdem im Laufe des Prozesses die Ideen von einem Hüttendorf (für jede Gruppe eine Hütte) über den Neubau eines Gebäudes bis zu einem einfachen Unterstand geschwankt hatten, stellte im Jahr 2003 die Hochschule Flensburg eine im Rahmen des Hochschulbaus genutzte Baracke zur Verfügung. Nach dem Umbau stehen den Jugendlichen auf 150 qm zwei große Räume, eine Teeküche und Toilette zur Verfügung.

Der Standort, eine Brachfläche am



Treffpunkt am Basketballkorb

Siedlungsrand in unmittelbarer Nähe der Gesamtschule, erfüllte die geforderten Kriterien für den Treffpunkt: Eine zentrale Lage, aber außerhalb der geschlossenen Bebauung, die Nähe zur Polizeistation und eine günstige Anfahrsmöglichkeit. Das 4000 qm große Gelände wurde mit einem Beachvolleyball-Feld, einem Basketballkorb und Tischtennisplatten ausgestattet. Die Platzierung der Hütte erforderte die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Das Gelände wurde als Grünfläche ausgewiesen, zusätzlich wurde die Zweckbestimmung „Jugendaktivitätsraum“ festgesetzt. Das Bebauungsverfahren war mit Einwendungen der wenigen direkten Nachbarn verbunden, die jedoch nicht zur Aufgabe des Standortes führten.

Der Stadtteilverein „Bürgerforum Engelsby“ hat die Trägerschaft für den Jugendtreffpunkt übernommen und erhält eine jährliche Zuwendung für den Betrieb. Der Treffpunkt verfügt über keine eigene personelle Ausstattung. Das von der Arbeitsgruppe entwickelte Betriebskonzept geht davon aus, dass die Jugendlichen Gelände und Gebäude eigenständig und selbstverantwortlich nutzen, dies aber nicht von Anfang an bewältigen können. Die Stadtteilakteure haben sich deshalb verpflichtet, tageweise als Ansprechpartner zur Verfügung zu stehen. Sie bieten – gemeinsam mit den „Sportpiraten Flensburg“ einer Art Streetworker im Sportbereich – vereinzelt auch Aktivitäten auf dem Gelände an, die

meiste Zeit halten sich die Jugendlichen jedoch ohne Anwesenheit von Erwachsenen auf dem Gelände auf. Die Selbstverwaltung der Schlüssel haben die Jugendlichen nach einer Probephase selbst übernommen. Wöchentlich findet ein Treffen der Jugendlichen mit der Streetworkerin, monatlich mit allen beteiligten Akteuren statt, um Probleme und organisatorische Fragen zu klären. Bislang wird der neue Treffpunkt vor allem von einer großen Gruppe jugendlicher Spätaussiedler und Albaner genutzt. Eine Nutzung durch weitere Gruppen wird jedoch – auch im Sinne der Integration – gewünscht und angestrebt. Das Angebot an Treffpunkten für Kinder und Jugendliche in Engelsby ist bis heute kontinuierlich erweitert worden: In diesem Jahr wurde die abgebrannte Hütte im Stadtteilpark wieder aufgebaut und in einem anderen Siedlungsteil entstand eine neue Hütte für eine etwas jüngere Altersgruppe. Zusammen mit der Schutzhütte des Naturkindergartens, deren Zielgruppe die kleineren Kinder mit ihren Eltern sind, haben sie schon einen großen Teil des gewünschten Netzes an Treffpunkten für unterschiedliche Altersgruppen und Cliquen im Stadtteil geknüpft.

*Britta Tornow, Stadtplanerin, Mitarbeit am Pilotprojekt Flensburg Engelsby, Vorstand im wohnbund e.v.*

Angelika Sennlaub

## **Wohnen mit Commons: Einflussfaktoren auf die Akzeptanz von Gemeinschaftsbesitz im Wohnalltag. Eine qualitative Studie**

Unsere Wohnweise scheint in eine Sackgasse geraten zu sein: Immer größere Wohnungen werden für immer weniger Menschen mit immer größeren Mengen an Gütern ausgestattet. Deshalb werden zunehmend ökologische und soziale Auswirkungen unseres Wohnens diskutiert und eine Änderung der Leitbilder gefordert. Selbstverfügte, gemeinschaftliche Nutzungsstrategien könnten ein Ansatz sein. Mögliche Chancen sind unbestritten – dennoch fristet diese Strategie ein Nischendasein.

In meiner Doktorarbeit bin ich diesem Phänomen in einer qualitativen Analyse nachgegangen (Sennlaub 2005a). Die Studie fragt nach den Umständen, die die Akzeptanz der Bewohner für Gemeinschaftsbesitz fördern beziehungsweise hemmen. Die Ergebnisse sollen in der Wirklichkeit von Wohnenden wie auch von Wohnungsanbietern genutzt werden können.

### **Begriff, Fragestellung und Hintergrund**

Beim Wohnen mit Commons handelt es sich um eine Gruppe von Haushalten, die mindestens eine Einrichtung gemeinsam nutzen und darüber verfügen. Der Begriff „Common“ leitet sich ab von Common Property, also Gemeinschaftsbesitz bzw. -eigentum. Er nimmt Bezug auf die Diskussion um Gemeinschaftsbesitz im Alltag, die im Nachhaltigkeitskontext geführt wird (z. B. Scherhorn 2000, Bromley 1992). Im Wohnen können Commons Innen- und Außenflächen, Haus- und Haushaltstechnik oder andere Güter sowie Dienstleistungen sein. Ein Common definiert sich nicht über die Frage der Eigentümerschaft: Entscheidend ist nicht, wer juristischer Eigentümer der

Einrichtung ist, entscheidend ist vielmehr die Verfügungsgewalt der Nutzergruppe.

Die forschungsleitende Frage lautet: Gibt es (planbare) Faktoren im Wohnobjekt, die das Akzeptanzverhalten der Bewohner beeinflussen? Dieser Frage wird empirisch nachgespürt. Die gewonnenen Daten werden Erkenntnissen aus der Wohnforschung (vgl. z. B. Brech 2000, Andersen 1989, Hanson 1996) und aus der Common-Property-Forschung (s. o.) gegenübergestellt und interpretiert.

Hintergrund ist die Suche nach einer zukunftsfähigen Wohnweise: In sozialer wie in ökologischer Hinsicht birgt unser Wohnen Probleme wie (empfundene) Isolation oder ausufernden Platzverbrauch. Die Ergebnisse der Studie umfassen deshalb 1. Einflussfaktoren auf die Akzeptanz von Gemeinschaftsbesitz im Wohnen, die hier dargestellt werden; daraus abgeleitet werden 2. Aussagen darüber, wie nachhaltig solche Wohnformen sein können (nachzulesen in Sennlaub 2005a, 2005b). Commons im Wohnen könnten ein Baustein sein in der Suche nach zukunftsfähigen Konzepten für das „integrale ökologische und nachhaltige Bauen“, wie es im Themenheft der wohnbund informationen 1/2003 gefordert wird. Sie könnten die „Orientierung von reinen Ökologie- zu Nachhaltigkeitskonzepten“ bieten, weil nur im Verbund mit sozialen und ökonomischen Vorteilen ökologische Verbesserungen tragfähig werden.

### **Die Wohnobjekte**

Die Studie basiert auf der Analyse von 14 Objekten, in denen Commons existieren. Die Stichprobe ist breit angelegt: Sie reicht von kleinen Wohnobjekten wie dem Haus mit zwei Parteien

bis hin zu einem großen mit 90. Sie umfasst ländliche Fälle, wie die Gemeinschaft von drei Musikerhaushalten, ebenso wie städtische, wie das studentische Projekt mit 11 Wohnungen. Sie schließt sowohl eigeninitiierte, Objekte wie die Baugemeinschaft von 14 Familien, als auch fremdinitiierte, wie die Hausgemeinschaft mit elf älteren Damen, ein. Sie berücksichtigt geglückte Wohnformen, wie die Hausgemeinschaft im sozialen Wohnungsbau, in der 27 Haushalte über mehrere Räume gemeinsam verfügen, ebenso wie nicht geglückte, wie das Haus mit 30 Parteien, in dem ein Dachgeschoss mit Sauna, Partyraum und Dachterrasse für alle zur Verfügung steht, aber nicht genutzt wird. Es beinhaltet Objekte mit nur einem Common wie dem Mietshaus, in dem 9 Parteien die Treppenhausreinigung gemeinsam organisieren und finanzieren, bis hin zu solchen wie in der ländlichen Lebens- und Arbeitsgemeinschaft mit sechs Familien, in der alles gemeinsames Eigentum, ein Teil aber in eine private Verantwortung gegeben worden ist (Autos, private Wohnräume). Die Fälle unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht. Eine Typenbildung, die zu Aussagen führen könnte, ob bestimmte Haushaltstypen eher für ein Wohnen mit gemeinschaftlichem Besitz in Frage kommen als andere, wurde nicht vorgenommen; ebenso wurde der politische Hintergrund (Fördermaßnahmen usw.) weitgehend unberücksichtigt gelassen. Es wäre aufschlussreich, diesen Fragen in weiteren Studien zu folgen.

### **Das Ergebnis: Fünf zentrale Thesen und ihre Bedeutung für die Planung**

Im Ergebnis der Untersuchung werden fünf Thesen formuliert. Zentral scheint:

Eine Akzeptanz des Wohnens mit gemeinschaftlichem Besitz wird sich nur in der Summe von Wechselwirkungen zwischen mehreren Faktoren herstellen. Diese betreffen neben den (von außen) planbaren Bedingungen auch die von den Bewohnern getragenen Strategien. Um eine Wohnsituation zu beurteilen oder zu beeinflussen, ist es deshalb unabdingbar, die Thesen in ihrer Gesamtheit zu betrachten.

**These 1: Gemeinschaftsbesitz braucht Gemeinschaft**

**Das bedeutet:** Wohnen mit Commons scheint nur im Rahmen einer sozialen Gemeinschaft zu funktionieren. Wenn diese Gemeinschaft nicht besteht oder nicht gewollt ist, sollte es vorgezogen werden, gemeinsam genutzte Güter als fremdorganisierte Dienstleistung anzubieten.

**Relevanz:** Dass diese These nicht so banal ist, wie es scheinen mag, wird bei der Betrachtung von Wohnwirklichkeit deutlich. Wie soll zum Beispiel ein Gemeinschaftsraum im sozialen Wohnungsbau verwirklicht werden – unter der Verwaltung der Bewohner oder als Angebot, das über den Vermieter organisiert ist?



Abb. 2: Auf den Wohnfluren der Altenhausgemeinschaft sind die privaten und gemeinschaftlichen Bereiche nicht streng voneinander getrennt. Im Wohnflur des ersten Stocks hängen Schlüssel für jede Wohnung, als Vorsorge für Notfälle.

These	Bedeutung für die Planung
<p><b>These 1</b></p> <p>Gemeinschaftsbesitz braucht Gemeinschaft</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Homogene Gruppe</li> <li>● Größe: etwa ein bis drei Dutzend Haushalte</li> <li>● Ausreichend gemeinsamer und/ oder privater Wohnraum</li> </ul>
<p><b>These 2</b></p> <p>Wohnen mit Commons ist kulturell geprägt</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohnfläche mindestens so groß wie kulturell üblich</li> <li>● Freiwilligkeit und Flexibilität im Umgang mit gemeinschaftlichem Besitz</li> <li>● Räumliche Flexibilität</li> <li>● Mitbestimmung der Bewohner</li> </ul>
<p><b>These 3</b></p> <p>Die Regulation von Privatheit und Gemeinschaft erfolgt multidimensional und flexibel</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Begleitende Beratung vor allem in den ersten (fünf?) Jahren</li> <li>● Zentrale Wohnfunktionen privat und gemeinschaftlich</li> <li>● Flexibilität im Vorhandensein von Commons, sowohl objekt- als auch situationsspezifisch</li> <li>● Ausreichend gemeinsamer und/ oder privater Wohnraum</li> </ul>
<p><b>These 4</b></p> <p>Rechte erfordern Pflichten</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Nicht allein Rechte für jeden der Haushalte, sondern auch Pflichten</li> <li>● Bei Vermietung: Art und Übernahme der Pflichten in Gruppenverantwortung</li> <li>● Homogenität der Gruppe als Erleichterung des Prozesses</li> </ul>
<p><b>These 5</b></p> <p>Wohnen mit Commons grenzt sich vom Umfeld ab</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Wohnen mit Commons nicht als - Konglomerat von Gleichgesinnten in einem Wohnquartier?</li> </ul>

Abb. 1: Fünf Thesen zur Akzeptanz von Gemeinschaftsbesitz im Wohnalltag

**Planung:** Stimmt diese These, dann ist die Selbstverwaltung von Einrichtungen nur dort sinnvoll, wo die Bewohner sich in irgendeiner Art und Weise als Wir empfinden können und sollen. In der Analyse sind Zusammenhänge deutlich geworden, die wesentlichen Einfluss auf die Bildung einer solchen räumlich nahen Alltagsgemeinschaft haben:

- Homogenität: Je homogener die Gruppe der Haushalte ist, desto größer scheint die Chance des Gelingens eines Wohnens mit gemeinschaftlichem Besitz.
- Größe: Zu große und zu kleine Gruppen scheinen die Bildung und/ oder die Stabilität einer sozialen Gemeinschaft zu erschweren. Die Daten

weisen darauf hin, dass Projekte in einem Größenspektrum von einem knappen bis drei Dutzend Haushalten stabiler sind als davon abweichende.

- Wohnraum: Je näher sich die Mitglieder emotional stehen, desto größer scheint ihr räumlicher Bedarf. Dabei ist vermutlich nicht allein das private Raumvorhandensein ausschlaggebend: In einigen Fällen scheint die Bereitschaft zu beengteren privaten Verhältnissen erhöht, wenn sehr viel gemeinsamer Raum vorhanden ist. Demnach werden es solche Gruppen, die extrem dicht bauen und wenig privaten Platz zur Verfügung haben, schwerer haben als solche, die über ausreichenden Raum verfügen können.



Abb. 3: Im Garten der Baugemeinschaft können die Kinder geschützt spielen

### **These 2: Wohnen mit Commons ist kulturell geprägt**

**Das bedeutet:** Weil jedes Wohnen kulturgeprägt ist, kann auch ein Wohnen mit Commons nicht losgelöst vom kulturellen Umfeld gesehen werden. Das betrifft die Auswahl an Gemeinschaftseinrichtungen ebenso wie den Umgang damit.

**Relevanz:** Diese These gewinnt vor allem dann an Brisanz, wenn Wohnprojekte durch Ansprüche Dritter geprägt sind. Das ist zum Beispiel der Fall, wenn sich die Frage nach dem Raumbedarf stellt: Von einigen Planern wird dichte Bebauung mit der Erwartung an räumliche Nähe gekoppelt, was auch der heutigen ökologischen Zielstellung entspricht; im sozialen Wohnungsbau ist das Verrechnen von Gemeinschaftsflächen mit privatem Platz aus Kostengründen üblich. Die Studie hingegen verweist auf die kulturelle Prägung unserer Erwartungen, die den Anspruch nach Privatheit und einer hohen Wohnfläche mit „gutem Wohnen“ gleichsetzen.

**Planung:** Stimmt diese These, dann müssen kulturelle Entwicklungen stärker in der Planung berücksichtigt werden. Das betrifft

- erstens die Erwartung an die private Wohnfläche, die im Wohnen mit Commons vermutlich mindestens so hoch liegt wie im Durchschnitt.
- zweitens den Umgang mit gemeinschaftlichem Besitz, der von Freiwilligkeit und flexiblen Regeln geprägt ist (s.u.).
- drittens eine hohe räumliche Flexibilität, die sich verändernde Haushaltstrukturen ermöglicht.
- schließlich eine weitgehende Mitbestimmung der Bewohner. Sie sollte zugelassen und gewollt sein, weil die Nutzer selbst am besten planerische Ansprüche und eigene Wünsche abgleichen können.

### **These 3: Die Regulation von Privatheit und Gemeinschaft erfolgt multidimensional und flexibel**

**Das bedeutet:** Die Bewohner werden Gemeinschaft und Privatheit erfahren und beides auch erwarten. Wesentlich scheint, das jeweilige Maß so weit wie möglich balancieren zu können – und zwar in verschiedenen Situationen jeweils neu und vielleicht anders.

**Relevanz:** Wir sind oft bemüht, das „Richtige“ herauszufinden im Umgang

miteinander und mit gemeinschaftlichem Besitz und es in Konzepten zu manifestieren. Das scheint nicht zu funktionieren: Es muss zugelassen sein (und ausgehalten werden), dass der Regulationsprozess von sozialer Nähe eine weitreichende Flexibilität erfordert, der starre Wahrheiten nicht zulässt.

**Planung:** Stimmt diese These, dann ist es wichtig, Hilfestellung zu geben, die über das rein Räumliche hinausgeht:

- Begleitende Beratung: Neben räumlichen Bedingungen (ausreichend Platz usw.) können Verhaltensweisen die Regulation von sozialer Nähe ermöglichen. Die meisten von uns sind heute in der Auseinandersetzung mit Nachbarn ungeübt. Deshalb sollten mindestens in der Anfangsphase des Wohnens die Parteien begleitend beraten werden, um Strategien des MiteinanderUmgehens zu entwickeln. Die Betroffenen nennen einen Zeitraum von etwa fünf Jahren, in dem man sich „zusammengerauft“ habe.
- Gemeinschaftseinrichtungen: Zentrale Wohnfunktionen sollten (auch) privat erfüllt werden können, so

dass für jeden Bewohner die Möglichkeit besteht, das Maß an Kontakt größtmöglich zu regulieren. Dazu gilt: Welche und wie viele Einrichtungen es in welcher Form gibt, muss von der jeweiligen Nutzergruppe entschieden und unter Umständen verändert werden können.

- Wohnraum: Je sozial enger die Mitglieder einander stehen, desto größer scheint ihr Platzbedarf zu sein (s.o.).

#### **These 4: Rechte erfordern Pflichten**

**Das bedeutet:** Nur wer neben Rechten auch Pflichten hat, scheint sich für eine Sache verantwortlich zu fühlen. Die gemeinschaftliche Organisation von Einrichtungen kann nur funktionieren, wenn sie auch gemeinschaftlich verantwortet wird.

**Relevanz:** Diese These spielt in der Diskussion um gemeinschaftliche Nutzungsstrategien bisher kaum eine Rolle. Ich vermute kulturelle Barrieren, denn Pflichten sind meist negativ konnotiert, was dem Anliegen der „neuen“ Wohnformen widerspricht. Interessanterweise scheint es unwesentlich zu sein, in welchem Ausmaß Pflichten übernommen werden: In allen Objekten sind ungleiche Pflichtenverteilungen akzeptiert, Zwang und starre Regeln werden als möglich abgelehnt, und wenn Regeln aufgestellt sind, ist die Ausnahme von der Regel meist erlaubt.

**Planung:** Stimmt diese These, dann sollten

- den Bewohnern nicht nur Rechte zugestanden, sondern von ihnen auch Pflichten gefordert werden,
- diese Pflichten aber im gemeinsamen Aushandlungsprozess generiert und auf weitgehend freiwilliger Basis verteilt werden.
- Dabei ist entscheidend, dass die Absprachen den spezifischen Eigenheiten der Gruppe entsprechen, weshalb eine homogene Gruppe auch hier von Vorteil sein wird.

#### **These 5: Wohnen mit Commons grenzt sich vom Umfeld ab**

**Das bedeutet:** Wenn das Wohnen mit Commons gelingt, dann wird sich ein Ganzes herausbilden, das sich segregiert. Die Nutzergruppe wird dazu neigen, sich selbst zu genügen. In den analysierten Fällen war das Phänomen

unterschiedlich stark ausgeprägt, allerdings war sie in allen zu beobachten. Diese Tendenz wird durch die Einbettung in ein gleichgesinntes Umfeld verstärkt: Die Kontaktaufnahme zu anderen Menschen, unterschiedlichen Lebensweisen und Anschauungen wird dann zunehmend überflüssig.

**Relevanz:** Auch wenn Segregation mehrheitlich negativ diskutiert wird, gibt es doch Stimmen, die positive Effekte herausstellen, weil der Zusammenhalt von Haushalten als positiv für nachhaltige Konsummuster oder auch als integrationsfördernd angesehen wird. Hier besteht weiterer Forschungsbedarf, um die zu erwartenden Vor- und Nachteile fundierter gegeneinander abwägen zu können.

**Planung:** Stimmt diese These, dann halte ich es für sinnvoll, die Verwirklichung von Quartieren, in denen sogenannte alternative Wohnformen dominieren, zu überdenken, um einer großflächigen Verinselung vorzubeugen (z. B. Freiburg Vauban). Eine mögliche Alternative wäre es, Wohnareale mit Gemeinschaftsbesitz in eine „normale“ Wohnumgebung einzustreuen. Eine andere Strategie wäre, zwar ganze Stadtteile umweltfreundlich zu gestalten, dann aber in anderen Faktoren Heterogenität herzustellen (z. B. Hannover Kronsberg).

Die Tabelle fasst die Ergebnisse zusammen.

#### **Fazit**

Das wesentliche Ergebnis der Untersuchung ist: Wohnen mit Commons kann nur funktionieren, wenn eine starke Gemeinschaft unter den Mitgliedern existiert. Das gewährt den Haushalten Sicherheit in der Bewältigung des Alltags, sie sind Teil eines Gruppengefüges, das in erster Linie auf gegenseitige Präsenz und verlässliche Hilfe im Alltag angelegt ist. Nur auf dieser Basis scheinen Bewohner dazu bereit, sich im Alltag über Einrichtungen mit anderen auseinanderzusetzen und diesen Vorgang nicht als Zumutung zu betrachten.

Ich schließe daraus, dass Gemeinschaftsbesitz im Wohnen vor allem dort eine Chance haben wird, wo Menschen soziale Eingebundenheit im Alltag suchen. Das scheinen aufgrund ihrer geringeren Mobilität und eines

höheren Unterstützungsbedarfes vor allem Familien mit Kindern und ältere Menschen zu sein.

Dazu kommt: Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung und sich leerenden öffentlichen Kassen werden in Zukunft mehr und mehr Selbsthilfeinitiativen gefordert sein, um infrastrukturelle, öffentliche Angebote zu entlasten. Hier wird vermutlich eine öffentliche Akzeptanz des Wohnens mit Commons ansetzen.

Photos: Angelika Sennlaub

Angelika Sennlaub, geb. 1960, Hotelfachfrau, Köchin und Ökotrophologin. 1995 bis 2000 Studium der Ökotrophologie an der Universität Gießen. 2000 bis 2005 Promotion. Arbeitsschwerpunkte: Zukunftsfähige Alltagsgestaltung, Wohnökologie und nachhaltige Versorgung. [angelika.sennlaub@gmx.de](mailto:angelika.sennlaub@gmx.de)

#### **Literatur:**

Andersen, Hans Skifter (1989): *Housing Communities in Denmark*. In: Brech, Joachim (Hrsg.): *Neue Wohnformen in Europa*. Berichte des 4. internationalen Wohnbünd-Kongresses in Hamburg. Darmstadt, S. 251–260

Brech, Joachim (2002): *Wandel der Lebensweisen – neue Wohnformen. Ein Forschungsbericht und eine Buchbesprechung*. In: *wohnbund-informationen 2/2000*, S. 25–27

Bromley, Daniel W. (1992): *The Commons, Common Property, and Environmental Policy*. In: *Environmental and Resource Economics*, 2/1992, S. 1–17

Hanson, Chris (1996): *The Cohousing Handbook. Building a place for community*. Vancouver

Scherhorn, Gerhard (2000): *Der Mythos des Privateigentums und die Wiederkehr der Commons*. In: Gerhard Scherhorn. Aufsätze 1997–1999. Wuppertal, S. 49–61

Sennlaub, Angelika (2005a): *Wohnen mit Commons zwischen Zumutung und Chance. Einflussfaktoren auf die Akzeptanz von Gemeinschaftsbesitz im Wohnalltag*. München; Die Arbeit erscheint voraussichtlich Ende Oktober

Sennlaub, Angelika (2005b): *Wohnen mit Commons zwischen Zumutung und Chance – Die Zukunftsfähigkeit des Wohnens mit Gemeinschaftsbesitz*. In: *GAIA 4/2005*

# Informationen + Publikationen

## Das neue Anlegerschutzgesetz:

### Gefährdet es die Eigenkapitalbeschaffung von Wohnprojekten?

Wer kennt schon das Anlegerschutzverbesserungsgesetz (AnSVG), das am 30.10.04 in Kraft getreten ist? Es soll Anleger/innen vor unseriösen Angeboten am grauen Kapitalmarkt schützen. Gesellschaften, die öffentlich Anteile zur Zeichnung anbieten, unterliegen diesem Gesetz und damit der Pflicht zur Erstellung eines „Prospektes“. Aber was hat das mit der Eigenkapitalbeschaffung von Projekten zu tun?

Nun, gerade größere Projekte „klappen“ in der Vergangenheit mit einfach gehaltenen Informationsblättern für ihr Vorhaben. Um die 4% Zins wurden geboten, verbunden mit der Freude über die direkte Beteiligung an einem Projekt. In der Vergangenheit, wie heute, verstößt dieses Vorgehen ggf. gegen das Kreditwesengesetz (KWG). Danach ist das Sammeln von Einlagen und die Annahme von rückzahlbaren Geldern Banken vorbehalten, die dafür von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, kurz BaFin, eine Lizenz erhalten.

Was nun? Eine Banklizenz beantragen. Wohl nicht! Einen Prospekt erstellen? Nicht sofort!

Unter 10.000 € Erstellungskosten ist ein Prospekt kaum zu haben. Wirtschaftsprüfung und Fachanwälte, Grafik und Druck verschlingen viel Geld. Für die Abstimmung mit der BaFin werden dann noch starke Nerven gebraucht, weil die Prospekterstellung hohen formalen Auflagen unterliegt. Man ist in der Behörde sehr detailfreudig!

Was bleibt übrig? Durchaus ein Spielraum, zumindest für kleinere Projekte. Damit ein unerlaubtes Bankgeschäft vermieden wird muss zunächst die Geldannahme so gestaltet werden, dass wenigstens eine der folgenden vier Ausnahmeregelungen zutrifft (uBG 1 bis 4)

#### **uBG 1 – Die Bagatellgrenze:**

Man bleibt unter 12.732 € (ehemals DM 25.000) und hat nicht mehr als fünf Beteiligte/Geldgeber/innen.

#### **uBG 2 – Mitgliederdarlehen:**

Vereine oder Genossenschaften leihen sich ausschließlich von Mitgliedern Geld, müssen dabei aber folgende Auflagen beachten:

1. Die Verwendung der Gelder muss im Darlehensvertrag genau bezeichnet werden .
2. Zur Sicherstellung der vertragsgerechten Verwendung müssen alle Ein- und Auszahlungen über ein anwaltliches Treuhandkonto (Treuhandvertrag abfassen) laufen.
3. Die Vertragslaufzeit darf maximal 10 Jahre betragen und kann von dem/der Geldgeber/in frühzeitig gekündigt werden, wenn eine soziale Notlage eintritt.

#### **uBG 3 – Nachrangdarlehen**

Die Gelder fließen als nachrangige Beteiligungen. Umgangssprachlich ausgedrückt: Geht das Projekt „pleite“, bekommen erst alle Anderen ihr Geld, erst danach die Zeichner/innen der nachrangigen Beteiligungen. Im Darlehensvertrag muss das so eindeutig formuliert sein.

#### **uBG 4 – bankmäßig Sicherheit**

Dieser Weg bietet sich nur für größere Beträge an. Jedem/r Darlehensgeber/in wird eine separate, erstklassige Sicherheit zur Verfügung gestellt (Grundschuld, Bankbürgschaft etc.)

Die zuvor genannten Ausnahmen schließen zwar den Tatbestand eines unerlaubten Bankgeschäfts aus, nicht jedoch die grundsätzliche Prospektspflicht. Hierfür gelten andere Ausnahmen, von denen die Wichtigsten nachfolgend dargestellt sind (PP 1 – 4)

#### **PP 1 – Die Privatplatzierung**

Sie gilt nur bei wenigen, gut bekannten und gut informierte Personen.

#### **PP 2 – Begrenzte Platzierung**

a) Es werden nicht mehr als 20 Anteile (bezogen auf die kleinste Stückelung) angeboten. Hier könnte auch

eine große Summe zusammen kommen, wenn die Anteile entsprechend groß sind. Oder

b) Für ein Angebot werden insgesamt nicht mehr als 100.000 € innerhalb von 12 Monaten platziert.

#### **PP 3 – Großplatzierungen**

Der Preis jedes Anteils beträgt mindestens 200.000,- €. Hier geht man wohl davon aus, dass vermögende Menschen auch die Möglichkeiten haben sich angemessen bei Fachleuten zu informieren.

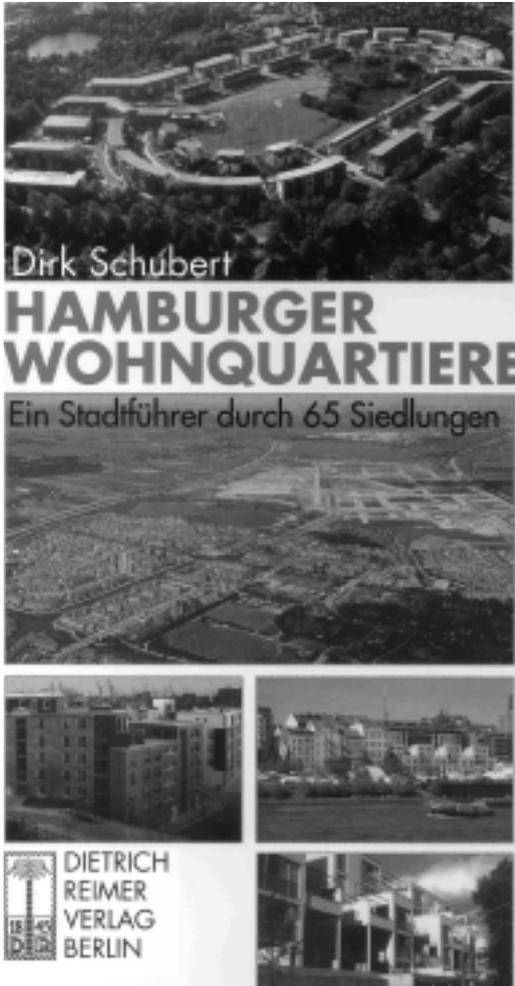
Dieser Artikel kann die Problematik natürlich nur kurz umreißen und beschreiben. Eine Rechtsberatung ist und kann er nicht sein. Es ist auch nicht ausgeschlossen, dass in Zukunft weitere Verschärfungen durch den Gesetzgeber bzw. die BaFin veranlasst werden.

Weitergehende Informationen inklusive der Prospektgestaltung bietet die GLS Gemeinschaftsbank eG über ihre Bildungsakademie an. Die Angebote der GLS-Akademie findet man auf der home-page unter [www.gls.de](http://www.gls.de).

**Rolf Novy-Huy**

Mitarbeiter der GLS-Gemeinschaftsbank,  
Bochum

Dirk Schubert,  
*Hamburger Wohnquartiere, Ein Stadtführer durch 65 Siedlungen.* Dietrich Reimer Verlag, Berlin 2005, ISBN 3-496-01317-6, 361 Seiten, 29,90 Euro



Eine Stadt als Wohnort mit dem Schwerpunkt auf Stadtbaugeschichte, Städtebau und Architektur. Das sind die Themen, die Dirk Schubert in seinem neuen Buch „Hamburger Wohnquartiere“ am Beispiel von 65 Siedlungen behandelt. PD Dr. Dirk Schubert lehrt Stadtplanung an der TU Hamburg-Harburg mit Schwerpunkt Wohnen und Stadtteilentwicklung. 1989 veröffentlichte Dirk Schubert zusammen mit dem Städtebauprofessor Hans Harms einen ersten Stadtführer zum Thema „Wohnen in Hamburg“, nach Verwaltungsebenen gegliedert war. Diesmal macht es Dirk Schubert anders und besser.

Die neue Veröffentlichung ist bauhistorisch gegliedert: Sie behandelt kurz die Hamburger Stadtbaugeschichte, bis zum großen Brand im Jahr 1842, dem bis auf wenige Ausnahmen die

gesamte mittelalterliche Bebauung zum Opfer fiel. Auf den Massenwohnungsbau der Gründerjahre mit seinen innenstadtnahen Arbeiterquartieren und den parallel dazu entstehenden bürgerlichen Residenzen der Villenvororte an Alster und Elbe folgte nach dem ersten Weltkrieg die Phase der gezielten Hamburger Stadtentwicklung unter dem Oberbaudirektor Fritz Schumacher. In dieses Zeit fällt auch der Beginn der Entwicklung einer staatlichen Wohnungspolitik. Über den Reformwohnungsbau der 20 Jahre und den Siedlungsbau des Nationalsozialismus kommt Dirk Schubert zum innerstädtischen Wiederaufbau, den Wohnsiedlungen der 50er und 60er Jahre und den modernen Großsiedlungen der 70er Jahre. Die neuere Wohnungsbaugeschichte wird entlang der Konversionsquartiere in der äußeren und inneren Stadt reflektiert, um bei der Hafencity, dem Vorzeigeobjekt modernster Hamburger Stadtentwicklungspolitik, zu landen.

Diese Phasen der Stadtgeschichte des Wohnungs- und Siedlungsbau werden im Hauptteil des Buches anhand von Beispielen konkretisiert: Hamburg zwischen Deichstraße und HafenCity. Dabei wird jeweils nicht nur die Entstehungs- und Planungsgeschichte von Wohnquartieren dargestellt, sondern auch deren Baugeschichte im Wandel der Zeit. Dies hebt die Veröffentlichung von reinen Architekturführern ab.

Es ist Dirk Schubert gelungen, ein lebendiges, kenntnisreich geschriebenes Buch zur Hamburger Stadtgeschichte zu schreiben, das die Vielfalt städtischer Siedlungsstrukturen und Wohnbauquartiere am Beispiel Hamburgs aufzeigt. Die Veröffentlichung hilft Laien wie Fachleuten, die Morphologie der Stadt besser lesen zu können. Sie kann mit großem Gewinn von SchülerInnen, LehrerInnen, Studierenden und Profis der Stadtgestaltung, aber auch von Laien und Touristen gelesen werden.

Josef Bura

**sozial | raum | stadt**  
**Perspektiven bei der Planung des sozialen Raumes Stadt.**

Dokumentation der Fachtagung am 4./5. November 2004 in Köln  
 Verlag Sozial • Raum • Management, Band 3  
 Köln 2005; 242 Seiten, Kart., 20 €  
 ISBN 3-938038-03-9

Schwerpunkt der Diskussionen der Fachtagung lag auf den Instrumenten und Verfahren zur Entwicklung tragfähiger Koalitionen in der Stadtentwicklung, Stadtsteuerung, Sozialplanung und sozialer Arbeit „worauf es bei der interdisziplinären Planung ankommt“.

Mit Beiträgen von: Monika Alisch, Clemens Altschiller, Ulrich Deinet, Gerd Hamacher/Herbert Schubert, Winfried Kaminski, Reiner Staubach, Gabriele Steffen, Reinhard Thies, u.v.a.

**Pilotprojekt Flensburg-Engelsby, Stadterneuerung durch gemeinsames Handeln**

Die Broschüre dokumentiert den mehrjährigen Prozess und die Erfahrungen des Stadterneuerungsprozesses in der 60er-Jahre-Siedlung Flensburg-Engelsby. Es werden die Strategien und Erfolge im Bereich des Hochbaus, der Freiflächen und der sozialen Infrastruktur beschrieben und mit vielen Bildern unterlegt.

Die 60seitige Broschüre ist gegen eine Schutzgebühr von 5,- € plus Versandkosten zu beziehen bei Britta Tornow,  
 Schillerstraße 4, 24116 Kiel  
 Tel.: 0431-55 63 52  
 Fax: 0431-55 63 51

**Freihaus Nr. 12: Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen**

Mit Beiträgen über die neuen Hürden für Genossenschaftsgründungen in Hamburg, zum Wohnen im Alter und dem Alltag in Wohnprojekten sowie diverse Projektberichte.

Das Heft ist gegen einen Kostenbeitrag von 3,- € zu beziehen bei Stattbau Hamburg  
 Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg  
 Tel.: 040-43 29 42-0  
 Fax: 040-43 29 42-10  
 E-Mail: post@stattbau-hamburg.de

### **Wohnungsgenossenschaften im Stadtquartier – von der Reforminsel zum städtischen Akteur**

Die Veröffentlichung dokumentiert u.a. Beiträge der gleichnamigen Tagung die, organisiert vom Genossenschaftsforum e.V. in Kooperation mit dem Institut für Genossenschaftswesen der Humboldt Universität am 14.10.05 in Berlin statt fand.

Thematisch wird an das Forschungsfeld „Modelle genossenschaftlichen Wohnens: Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“ angeknüpft. Ziel der Veranstaltung war es nicht nur, neue Leitbilder für genossenschaftliches Handeln im Quartier zu entwickeln, sondern auch konkrete Ansätze im Sinne von „best practices“ vorzustellen und kritisch zu hinterfragen. Der Reader bietet dabei nicht nur eine Zusammenfassung der Tagungsbeiträge, sondern schließt auch darüber hinaus gehende Betrachtungen weiterer AutorInnen mit ein.

Edition arcadien, 48 Seiten, ISBN 3-930075-32-6, Schutzgebühr 5,- € zu beziehen beim Genossenschaftsforum e.V. E-Mail: info@Berliner-Genossenschaftsforum.de

## **Veranstaltungen**

### **MitSPIELtagung**

**am 20. und 21.2.2006 in Leipzig**

Fachtagung zu spielerischen Verfahren, zur Förderung von Kreativität, Kommunikation und Kooperation in Städten und Dörfern, in Unternehmen sowie in der Jugendarbeit, in Schule und Nachbarschaft

Die Veranstaltung richtet sich an Personen aus Organisationen, Unternehmen, Programmen und Gemeinden, die selbst spielerische Verfahren anwenden sowie an Interessierte, die über einen Einsatz nachdenken bzw. eigene Spiele herstellen wollen.

Veranstalter: Leipziger Fachverein für Gemeinwesenarbeit, Stadtteilmanagement und Regionalentwicklung Netzwerk Südost e.V.

Kontakt: Netzwerk-Arbeitsgemeinschaft zur Förderung einer gemeinwesen-orientierten Sozialstruktur Leipzig-Südost e.V., Stötteritzer Str. 43, 04317 Leipzig, Tel./Fax: 0341-9902309, Mail: nw-suedost@t-online.de

Weitere Informationen und Anmeldung unter: [www.mitspieltagung.de](http://www.mitspieltagung.de)

### **Fachexkursion:**

### **Wohnungsbau, Ökologie in Cuba**

**Termin: 26.2. – 10.3.2006**

Seit 1989 gibt es in Havanna die „Stadtteilwerkstätten zur integrierten Umgestaltung des Stadtteils“. Obwohl geographisch weit entfernt und in einem anderen politischen System gibt es erstaunliche Parallelen zwischen den Arbeitsansätzen und -formen in der Bundesrepublik und Cuba. Die Reise richtet sich an Akteure aus dem Bereich Stadterneuerung, Agenda 21 und Entwicklungspolitik. Durch Vorträge/Diskussionen, sowie auch durch Besichtigungen von Projekten bekommen die TeilnehmerInnen einen unmittelbaren Einblick in die Arbeit lokaler Initiativen.

Preis: ca. 1850,- €

Die Reise wird in Kooperation mit der „Gruppe zur Integrierten Entwicklung der Hauptstadt“ durchgeführt, zu der langjährige Kontakte bestehen. Nähere Infos und Anmeldung bei Kerstin Sack  
E-Mail: [kerstin.sack@web.de](mailto:kerstin.sack@web.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 € 95,-
- Studierende/Erwerbslose € 35,-
- Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Beitrittsformular im Internet abrufen oder bei der Geschäftsstelle anfordern.

### **Themenschwerpunkt der nächsten wohnbund-informationen in 2006:**

- 1/2006 – „Was ist dran an der Reurbanisierung?“ Wohnen und arbeiten in der Stadt

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

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

## **BEITRITTSERKLÄRUNG**

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

Name		Vorname:	
Firma/Büro/Institution			
Straße/Hausnummer		PLZ	Ort
Tel (Büro)	Tel. (priv.)	Fax	

E-Mail:

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

Zum Beitragssatz von:

Normalbeitrag 95,- €  Ermäßigter Beitrag 35,- €  Büros und Institutionen nach Vereinbarung

Ort Datum Unterschrift

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

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

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

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

Name und Anschrift der Kontoinhaberin/des Kontoinhabers

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

Kontonummer BLZ Name der Bank

Ort Datum Unterschrift des Kontoinhabers

**wohnbund e.v.**

Aberlestraße 16/Rgb

81371 München

Telefon 089-74 68 96 11

Fax 089-7 25 50 74

E-Mail: [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

Web: [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)