



## Neues Wohnen mit Nachbarschaft

Wohnprojekte von Baugruppen,  
Genossenschaften und Investoren





# Neues Wohnen mit Nachbarschaft Wohnprojekte von Baugruppen, Genossenschaften und Investoren

## 4 Inhaltsverzeichnis

### 6 Neues Wohnen mit Nachbarschaft

- 6 Das Neue der Neuen Wohnprojekte – und ihre Potenziale
- 7 Die neue Verantwortlichkeit – und der soziokulturelle Nutzen
- 7 Die neue Vielfalt – und der städtebaulich-architektonische Nutzen
- 8 Die neue Wirtschaftlichkeit – und der ökonomische Nutzen für die Gruppen
- 8 Die neuen Aufgaben – Nutzen, Chancen und Potenziale für Wohnungsmarktakeure:  
Kommunen – Wohnungswirtschaft – Architekturbüros
- 9 Neue Wohngruppenprojekte – zur Nachahmung empfohlen

### 10 Drei Projekttypen – ein Ziel Tipps und Argumente

- 10 Neues Wohnen im Investorenmodell
- 11 Neues Wohnen in einer Bewohnergenossenschaft
- 12 Neues Wohnen im Eigentum – als Baugruppe in Wohnungseigentümergeinschaften

### 14 Neue Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen – Von guten Beispielen lernen

- |    |               |  |
|----|---------------|--|
| 16 | Bonn          | Amaryllis eG                           |
| 20 | Dortmund      | wir_auf_tremonia                       |
| 24 | Emsdetten     | Hof-Eiche-24                           |
| 28 | Essen         | Der Beginenhof                         |
| 32 | Gelsenkirchen | Wohnhaus Zeche Holland eG              |
| 36 | Ibbenbüren    | WunschWohnen                           |
| 40 | Köln          | Philia                                 |
| 44 | Mülheim a.d.R | Wohnen mit Freu(n)den unter einem Dach |
| 48 | Münster       | Die Bremer Stadtmusikanten             |
| 52 | Siegen        | Lebendiges Wohnen eG                   |

### 56 20 Jahre Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen – Vergangenheit mit Zukunft

- 56 Der Grundgedanke
- 56 Good Practice
- 56 Bottom-up Projekte
- 57 Top-down Projekte
- 57 Fazit

- |    |            |   |
|----|------------|---|
| 58 | Bielefeld  | Ökologische Baugenossenschaft Waldquelle eG                 |
| 60 | Düsseldorf | Öko-Siedlung Unterbach                                      |
| 62 | Düsseldorf | Wohnen mit Kindern  |
| 64 | Köln       | Gemeinsam Wohnen und Leben mit Kindern                      |
| 66 | Münster    | Gemeinsam Wohnen von Jung & Alt                             |
| 68 | Oberhausen | Bau- und Wohngenossenschaft Werkbundsiedlung am Ruhrufer eG |

70	<b>Karte – Vorgestellte Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen</b>
71	<b>Projekte in Fertigstellung – Ausblick Es tut sich was in Nordrhein-Westfalen ...</b>
72	Projekte in Aachen, Bielefeld, Bochum, Bonn, Dortmund, Düsseldorf, Köln, Oberhausen, Solingen, Unna, Wuppertal
76	<b>Wohngruppenprojekte in der Stadtentwicklung – Erfahrungen aus anderen Bundesländern</b>
76	Neue Wohnprojekte als eine Strategie zur Stadtentwicklung
76	Bevölkerungswachstum und Brachflächen als Handlungsmotive auch schon in der Vergangenheit
77	Der Blick auf andere Regionen
78	Freiburg – Klimagerecht und selbstbestimmt
80	Hamburg – Vorreiter für Wohnprojekte
82	München – Individuell ausgerichteter Wohnraum durch Wohnprojekte
84	Tübingen – Alles aus einer Hand
86	<b>Zukunft fördern – Fördermöglichkeiten durch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen</b>
87	Zuschussförderung
87	Bauförderung / Eigentumsförderung
87	Genossenschaftsgründungsförderung
87	Bürgerschaft des Landes für neue bewohnergetragene Genossenschaften
87	Förderverfahren
88	<b>Anhang</b>
88	Adressen der Projekte
92	Weiterführende Adressen
94	Bildnachweis
95	Impressum

## Neues Wohnen mit Nachbarschaft

Das Wohnen – und ganz besonders die Frage, wie man denn im nicht mehr all zu fernem Alter wohnen möchte – ist zu unserem täglichen Gesprächsstoff geworden. Die Diskussionen um den demografischen Wandel haben dabei die Bedeutung von Neuen Wohnprojekten als eine Alternative für das Wohnen im Alter ins Licht gesetzt. Wenn die Kinder aus dem Haus sind, kann neu und anders geplant werden. Der Umzug in ein neues Leben, in dem die Bedürfnisse des Alters baulich und sozial an vorderster Stelle berücksichtigt werden, ist vielerorts der Motor für die Initiierung und den Bau von Mehrgenerationenwohnprojekten, sei es im Eigentum, zur Miete oder als Genossenschaft. Der Wunsch der jungen Alten, ihren Lebensabend nicht einsam im „empty nest“ sondern gemeinsam, kommunikativ, mit kultureller, sozialer und gesundheitsbezogener Infrastruktur in guter Nachbarschaft verbringen zu wollen, haben darüber hinaus in besonderer Weise auch andere Generationen und Nutzergruppen auf den Geschmack gebracht, Wohngruppenprojekte als zukunftsfähige alternative Wohn- und Lebensform für sich zu entdecken. Und es bewirkt, dass Menschen verschiedenster Einkommens- und Altersgruppen, Milieus, Lebens- und Haushaltsformen umdenken, sich Gedanken über neue Formen des generationenübergreifenden Zusammenlebens machen, die gänzlich abweichen von den klassischen Formen des Alt seins.

Dieser Wunsch des Wohnens unter und mit Gleichgesinnten geht einher mit einem Lebensgefühl, das von Aufbruch, Unternehmergeist und dem Ideal von lebenslanger Selbstbestimmung geprägt ist. Doch das Abenteuer „Neues Wohnen mit Nachbarschaft“ steht nicht nur für neue kommunikative Lebenskonzepte. Es harmoniert mit der in den Metropolen beobachteten Entwicklung der Renaissance der Städte, des Trends „Zurück in die Stadt“. Die jungen Alten, die ihr Einfamilienhaus am Stadtrand gerne gegen eine innerstädtische barrierefreie Stadtwohnung mit guter kultureller und medizinischer Infrastrukturaustausch, stehen an der Spitze dieses Trends, ebenso wie die an städtischem Leben mit kinderbezogener Infrastruktur interessierten jungen Familien. Trendforscher bezeichnen sie als Latte-Macchiato-Familien, Netzwerk-Familien oder auch die Umweltbewussten unter ihnen als die Lohas (Lifestyle of Health and Sustainability). Attraktiver und individueller städtischer Wohnraum in architektonischer Qualität mit familien- und altengerechtem Grundriss und Ausstattung wird gesucht – und stößt vielerorts an die Grenzen der Wohnbaupotenziale der Städte.

Wohngruppenprojekte stellen eine bauliche Alternative dar. In verdichteter Bauweise, im attraktiven Geschosswohnungsbau mit eingeplanter Infrastruktur wie Treffpunkten, Cafés und Plätzen können Neue Wohnprojekte dazu beitragen, bezahlbares Eigentum zu schaffen und „verschlafene“ Quartiere und Entwicklungsstandorte zu beleben. Sie interessieren sich u.a. für das Wohnen an ungewöhnlichen Orten wie z.B. auf Konversionsflächen, Industriebrachen oder in aufgegebenen Verwaltungs- oder Einzelhandelsgebäuden und schaffen attraktive Quartiere.

Neue Wohnprojekte als Sammelbegriff für gemeinschaftlich organisierte Formen des Zusammenplanens, -bauens, -wohnens und des Zusammenlebens werden nachgefragt. Sie sind attraktiv – als Wohnform für den dritten Lebensabschnitt, für Paare, für allein stehende Frauen, aber auch für junge Familien mit Kindern und andere Lebensformen. Es handelt sich in der Regel um abgeschlossene Wohneinheiten in einer Haus- oder Siedlungsgemeinschaft oder um Reihenhäuser in der Gruppe. Eine eigens verfasste Gemeinschaftsordnung regelt die Belange untereinander. Die Bewohner und Bewohnerinnen verbindet der Wunsch, in guter lebendiger Nachbarschaft zu leben, sich in definierten Grenzen zu unterstützen und sich gemeinsam eine projektbezogene Infrastruktur und Gemeinschaftsflächen im Innen- und Außenbereich zu teilen.

Wohngruppen schließen sich unter bestimmten Wohnvorstellungen und Motiven zusammen: neben dem generationenübergreifenden Wohnen das nachhaltige und ökologische Wohnen, Wohnen mit Kindern, gemeinschaftliches Wohnen mit Freunden, autofreies Wohnen oder auch das Wohnen unter Frauen. Interessierte finden sich zu Baugruppen zusammen, gründen vereinzelt junge Genossenschaften oder machen sich auf die Suche nach einem innovativen Investor, der bereit ist, nach ihren Bedürfnissen und Vorstellungen ein Wohnprojekt zur Miete für die Gruppe zu errichten oder auch umzubauen. Wohngruppen sind Selbstversorger – vergleichbar vielleicht mit den ersten Genossenschaften im ausgehenden 19. Jahrhundert. Es sind originäre Bottom-up Projekte, die von unten ein Wohnprojekt aufbauen, auch weil die traditionellen Bauträgerangebote nicht auf ihre baulichen und sozialorganisatorischen Anforderungen eingehen.

Engagierte Menschen aller Altersgruppen bestimmen also zunehmend, **wo** sie **wie** mit **wem** wohnen möchten und nehmen ihre Wohnraumversorgung gemeinsam in die Hand. In der Vergangenheit brauchten solche Initiativen allerdings Jahre, um ihre Wünsche vom gemeinsamen Wohnen zu realisieren. Heute hat das allgemeine Interesse an Neuen Wohnprojekten die Start- und Realisierungsbedingungen für Wohngruppen deutlich verbessert.

### Das Neue der Neuen Wohnprojekte – und ihre Potenziale

Neue Wohnprojekte bieten neue Wohnqualitäten durch zusätzliche Ansprüche wie Altersmischung, Nachbarschaftsverantwortung, Quartiersbezogenheit, Umweltorientierung oder auch besondere Aufgeschlossenheit im Bereich der Lebensstile, Milieus, Kulturen und Geschlechter. Objekte, die diesen Wohnbedürfnissen und Anforderungen entsprechen, werden auf dem regulären Wohnungsmarkt nicht angeboten. Hier setzt die Eigeninitiative der Bau- und Wohngruppen ein, indem sie die Gruppenvorstellungen vom Gemeinschaftlichen Wohnen in die Planung einfließen und z.B. neue Architekturformen entstehen lassen.

Was alle neuen nachbarschaftlichen Wohnprojekte verbindet, ist, dass sie auf aktuelle gesellschaftliche und städtebauliche Fragen Antworten suchen und diese zu neuen Ergebnissen führen. Dabei handelt es sich vor allem um **soziokulturelle, städtebaulich-architektonische** und **wirtschaftliche Aspekte** und Qualitäten. Der Nutzen kann einerseits ganz individuell auf der Ebene der Gruppenprojekte und bei einzelnen Bewohnern und Bewohnerinnen liegen. Andererseits bieten Wohngruppenprojekte zahlreiche Potenziale für die Akteure des Wohnungsmarktes, für Architekturbüros und die Wohnungswirtschaft, für die Kommunen und die Entwicklung der Innenstädte sowie das soziale Miteinander in den Quartieren.

## Die neue Verantwortlichkeit – und der soziokulturelle Nutzen

Im Zeitalter von Globalisierung und den damit einhergehenden Identitätsproblemen einerseits und Individualisierungstendenzen andererseits wächst parallel der Wunsch nach sozial stabiler Nachbarschaft und einer nachhaltig sicheren Wohnsituation, die auch vor möglicher Vereinsamung schützt. Die Aussicht auf ein hohes Lebensalter fördert die Beschäftigung mit und die Bereitschaft für neue altersgerechte Wohnprojekte. Denn mit einer höheren Lebenserwartung ist bei vielen die Sorge verbunden, als Hochbetagter an einer der nicht beherrschbaren Alterskrankheiten zu erkranken. Das Mehrgenerationenwohnen zum Beispiel bietet unter der Idee „gemeinsam statt einsam“ die Chance, in einer menschlichen Gemeinschaft alt werden zu können, wenn die familiären Netze durch Berufstätigkeit oder auch zunehmende Kinderlosigkeit diese Aufgabe nicht mehr übernehmen können. Hier kann man gemeinsam in einem altersgerechten barrierefreien Objekt in guter Nachbarschaft leben, auf engagierte Unterstützung bauen und selber Verantwortung für die Wohngruppenmitglieder übernehmen. Eine niedrige Geburtenrate und die Ausdifferenzierung der Gesellschaft haben insbesondere in Europa eine Auflösung dieser gewachsenen Lebenssituation mit sich gebracht. Dennoch schätzen viele junge Eltern durchaus den Rat von lebenserfahrenen älteren Menschen und deren Unterstützung – ebenso wie die Kinder die Gelassenheit der Großelterngeneration.

In den Senioren- und Mehrgenerationen-Wohnprojekten werden Vorstellungen und Konzepte darüber entwickelt, wie man sich unterstützen will. Diese differieren vom alltäglichen Zusammenleben aller Altersgruppen über die genau definierte Unterstützergemeinschaft in einer fest umrissenen Seniorengruppe bis hin zur integrierten Wohngemeinschaft für Alterskranke in Kooperation mit einer Sozialstation in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Erfahrung zeigt, dass die Verantwortlichkeit in Mehrgenerationenprojekten nicht zu weit gespannt werden sollte: Wohngruppenmitglieder können in Bedarfssituationen aushelfen. Sie sichern z.B. den Einkauf oder das Putzen bei Krankheit, übernehmen auch die Verpflegung und kümmern sich gegebenenfalls um die richtige medizinische Versorgung. Sie wirken gegen Vereinsamung und tragen zur Sicherheit Alleinstehender bei. Sie können jedoch

professionelle Pflege nicht ersetzen. Für diesen Lebensabschnitt sind Vorkehrungen sowohl mit privaten Pflegeträgern, angrenzenden Pflegestationen oder auch im Objekt integrierten Pflege-Wohngemeinschaften zu treffen.

Auch von den zielgruppen- und milieuorientierten Wohngruppenprojekten werden die Potenziale von Wahlfamilien gesehen. Die steigende Zahl der allein stehenden Frauen zum Beispiel findet in Wohnprojekten die Chance für ein Leben in einer kommunikativen und kreativen Gemeinschaft, die Freizeitgestaltung, Urlaub, politisches Engagement und einen lebendigen Alltag ermöglicht. Das aktive Altern wiederum verzögert die Entwicklung von Alterskrankheiten und verlängert die Selbstständigkeit.

Die modernen Beginenhöfe, deren Schwerpunkt mit zurzeit 12 Initiativen in Nordrhein-Westfalen liegt, sind sicherlich – ebenso wie das starke Engagement von Frauen in allen gemischten Wohngruppenprojekten – eine Antwort auf die demografische Entwicklung. In erster Linie sind sie jedoch eine Reaktion auf die sich verschärfende wirtschaftliche Situation von Frauen: Staatliche Unterstützungssysteme sind rückläufig. Ältere Frauen und allein erziehende Mütter sind davon in besonderer Härte betroffen. Die Lebenserwartung der Menschen ist generell gestiegen. An der Spitze der Alterspyramide stehen die Frauen. Für Frauen im Alter von 75 Jahren und mehr erreicht die Alleinlebendenquote mit 63 Prozent das 2,6-fache Niveau des entsprechenden Vergleichswertes für Männer dieses Alters. Auch deshalb suchen Frauen verstärkt nach kostengünstigen Alternativen für das Wohnen im Alter, die ihnen ermöglichen, ihr Leben unabhängig zu gestalten und somit nicht auf die herkömmlichen Institutionen der Altenpflege angewiesen zu sein. Dies finden sie in den neuen Wohnprojekten für Frauen.

## Die neue Vielfalt – und der städtebaulich-architektonische Nutzen

Häufig werden gemeinschaftliche Wohnprojekte in anspruchsvoller Architektur – nach kleinen aufgeforderter Wettbewerbsverfahren bzw. sensibler Auswahl der Architekturbüros – errichtet. Baugruppen informieren sich ausführlich bei vorbildlichen Projekten. Sie nehmen Kontakt zu Architekturbüros auf, die offen für partizipative Prozesse sind und eine Chance in den an Gestaltungsfragen interessierten Gruppen sehen. Baugemeinschaften und Initiativen realisieren die Objekte in baubiologischer, nachhaltiger und energiesparender Bauweise. Sie planen in der Regel Gemeinschaftsräume oder -häuser für die eigene Gemeinschaft und die angrenzende Nachbarschaft mit ein. Die anspruchsvolle Gemeinschaftsarchitektur und die nachhaltige Bauweise prägen ebenso das angrenzende Quartier wie die sensibel gestalteten und sorgsam gepflegten Gemeinschaftsgrünflächen und die zur Verfügung gestellten Gemeinschaftsräume. „Architektur von der Stange“ wird es bei neuen Wohnformen nicht geben. Die Vielfalt der Gestaltungsansprüche wird jeweils zu individuellen Lösungen führen. Die im Kapitel „Wohngruppenprojekte in der Stadtentwicklung“ vorgestellten Beispiele aus anderen Kommunen, die sich bereits frühzeitig ent-



schlossen haben, neue Wohnprojekte durch Baugruppen und Bewohnergenossenschaften zu fördern, demonstrieren überzeugend die dort erreichte architektonische Vielfalt und Kreativität.

## Die neue Wirtschaftlichkeit – und der ökonomische Nutzen für die Gruppen

Eine neue Form der Eigentumsbildung durch die so genannten „neuen Eigentümer“, die als **Baugruppen** oder **Baugemeinschaften** (s. S. 12) individuelles Bauen in kleinen Einheiten realisieren, bringt neben hohen Wohnqualitäten vor allem auch deutliche Kostenvorteile. Bei kostengünstiger Planung kann die monatliche Belastung für Zinsen und Tilgung dem Vergleich mit hochpreisigen Mietwohnungen durchaus standhalten. Bauliche Selbsthilfe sowie eigenständige Organisation des Bauvorhabens senken die Kosten. Darüber hinaus kann man sich in der Gruppe deutlich mehr leisten, denn als individueller Bauherr: Sauna, Fitnessraum, gemeinsame Dachterrasse oder auch nur der obligate großzügige Gemeinschaftsraum mit Gästezimmer sind erschwinglich, wenn man gemeinsam finanziert. Das Einsparen der Bauträgermargen und -gewinne ist ein deutlicher Anreiz, als Baugruppe das gemeinsame Wohnprojekt selbst zu realisieren.

Auch die **Investorenprojekte** (s. S. 10) sind für die Nutzer langfristig kostengünstig und sicher, denn sie werden in der Regel in gemischter Finanzierung mit preisgünstigen Mieten realisiert. Hier liegt ein besonderer Reiz für die Initiativen, ohne eigenes finanzielles Risiko im Mietwohnungsbau zu einem gemeinschaftsorientierten Wohnprojekt zu kommen, das von ihnen konzeptionell und gestalterisch entscheidend beeinflusst und geprägt sein kann.

Trotz oder auch wegen der zunehmenden Individualisierung steigt die Attraktivität des **genossenschaftlichen Wohnens** – die traditionelle Form des gemeinschaftlichen Wohnens – deutlich (s. S. 11). Das Interesse an einer Wohn- und Trägerform, die den Weg des gemeinschaftlichen Eigentums zwischen Miete und Einzeleigentum geht und die demokratische Mitgestaltung und Mitsprache satzungsmäßig an prägnanter Stelle absichert, gewinnt wieder an Bedeutung und gesellschaftlicher Akzeptanz. Für diese Eigentumsform sprechen sicherlich neben den abgesicherten demokratischen Beteiligungsmöglichkeiten vor allem das lebenslange Nutzungsrecht und die langfristig gesicherten und selbst zu bestimmenden günstigen Mieten.

## Die neuen Aufgaben – Nutzen, Chancen und Potenziale für Wohnungsmarktakteure

### Nutzen für die Kommune

Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften. Hier mischen sich in der Regel unterschiedliche Haushaltsformen, Generationen und Nationalitäten – und harmonisieren beispielhaft. Es kommen Familien, Singles oder Paare aus unterschiedlichen Einkommensverhältnissen



zusammen und realisieren – meist in gemischten Finanzierungsformen vom öffentlich geförderten Wohnungsbau über die frei finanzierte Mietwohnung bis hin zum Eigentum – ihre Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen. So gelingt eine unauffällige Integration geförderter Wohnungen. Und da sich die Wohngruppenmitglieder in ihrem neuen Wohnquartier, im näheren und weiteren Wohnumfeld wohl fühlen wollen, mischen sie sich ein, gestalten und prägen ihre Umgebung oder tragen so zur Entwicklung neuer Wohngebiete bei. Davon profitiert die unmittelbare Nachbarschaft, das Quartier, der Stadtteil, die Stadt. Noch wird der mögliche Beitrag von Wohnprojekten in der Stadtentwicklung, sei es als Genossenschaft, Wohnungseigentümergeinschaft, Verein oder auch als Stiftung nicht überall gesehen, aufgegriffen und die Potenziale genutzt.

Zusammenfassend kann der Mehrwert von Wohnprojekten für Kommunen in folgenden Aspekten liegen:

- Entlastung der kommunalen Hilfesysteme durch nachbarschaftliche Selbsthilfe-Netzwerke
- Stabilisierung von Quartieren u.a. durch gemischte Förderstrukturen
- Aktives bürgerschaftliches Engagement im Quartier, z.B. durch Nutzungsmöglichkeiten der Gemeinschaftsräume, Kommunikations- und andere Angebote
- Schaffung nachfrageorientierter Wohnraumangebote durch neue Akteure
- Wohnungsangebote für eine zunehmend größer werdende Gruppe zu machen, die u.a. auch aus fiskalischen Erwägungen interessant ist
- Gewinnen von neuen Bauherren und Eigentümern
- Höherwertige und nachhaltigere Architektur als im Standard-Wohnungsbau

Die neuen Aufgaben, die mit der Neuorientierung für die Kommunen bei Förderung und Unterstützung der Neuen Wohnprojekte entstehen, sind zum Beispiel:

- Vernetzung aller Akteure und Akteurinnen z.B. über Internet
- Organisation der Kommunikation
- Einrichtung von themenbezogenen Runden Tischen
- Bereitstellung von geeigneten Grundstücken
- Ausweisen von festen Kontingenten für Neue Wohnprojekte
- Bereitstellung einer Ansprechperson in der Kommune
- Aufbau einer Beratungsinfrastruktur
- Informationsarbeit z.B. über Veranstaltungen





## Chancen für die Wohnungswirtschaft

Der Wandel der Lebensstile und Haushaltsformen hat eine Verunsicherung in der angebotsorientierten Wohnraumversorgung bewirkt. Die Wohnungswirtschaft fragt sich: Wer ist eigentlich heute mein Kunde? Und was will dieser Kunde? Wohnungsbauunternehmen versuchen neue Wege zu gehen – doch „Investitionen in Steine“ sind sowohl kostenträchtig als auch kaum reversibel. Was, wenn der Standort nicht angenommen wird? Was, wenn die neuen offenen Grundrisse mit nutzungsneutralen Räumen nicht gefallen? Resultat der vielerorts anzutreffenden Verunsicherung ist, dass die Wohnungswirtschaft kaum noch neu baut. Als Investor für eine Wohngruppe aufzutreten, erfordert sicherlich einige Umdenkprozesse in den gewohnten Verfahren. Es bietet aber auch die Chance:

- zielgruppen- und nachfrageorientiert zu planen
- vorher zu wissen, welche Wohnungsgrößen, Wohnungsgemeinde, Grundrisse und Ausstattungselemente die späteren Mieterinnen und Mieter wünschen
- Vermietungssicherheit über Jahre zu haben
- die Erstbelegung meistens schon zum Richtfest komplett zu haben
- bei der Nachbelegung auf die Warteliste des Projektes zurückgreifen zu können
- deutlich weniger Fluktuation zu verzeichnen
- keine Probleme mit Konflikten in der Mieterschaft schlichten zu müssen
- sich nicht mit Vandalismus beschäftigen zu müssen
- die klassische Mieter-Vermieter-Polarisierung aufheben zu können
- Marketingvorteile und Imagegewinn durch Medienberichte zu haben.

Die neuen Aufgaben für die Wohnungswirtschaft, wenn sie mit Wohngruppen kooperieren will, liegen in:

- der notwendigen Öffnung des Unternehmens für Mietermitsprache
- der Akzeptanz eines erhöhten Abstimmungsbedarfs bei Planung und Realisierung
- der Bereitschaft, mit wohngruppenerfahrenen Architekten zusammenzuarbeiten
- der Einbeziehung von externen Beratungsbüros für Projektentwicklung oder Moderation

## Potenziale für Architekturbüros

Zunehmend erkennen auch renommierte Architekturbüros, welche Potenziale in der Planung von Neuen Wohnprojekten und ihren besonderen Herausforderungen

liegen. Die Auseinandersetzung mit kostengünstiger Gemeinschaftsarchitektur bei gleichzeitig hoher Wohnqualität und innovativer Gebäudetechnik unter weitgehender Nutzerbeteiligung kommt sicherlich der berühmten Quadratur des Kreises nahe. Sie eröffnet aber auch die Aussicht auf die Planung und den Bau ungewöhnlicher innovativer Architektur und ein preisgekröntes Projekt. Wohngruppen bieten die für Architektinnen und Architekten seltene Chance, einen an Architektur interessierten Auftraggeber zu haben, der das Ungewöhnliche, das Kreative, das Besondere will.

Architektinnen und Architekten, die sich auf die Planungsbeteiligung von Wohngruppen eingelassen haben und Erfahrungen mit Beteiligungsprozessen und Moderationskenntnisse mitbringen, sind gesuchte Partner. Architekten, die sich erstmalig mit Neuen Wohnformen auseinandergesetzt haben, entwickeln diese Bau- und Wohnform weiter und entwickeln sich zu Experten. Sicherlich verlangt ein solcher Prozess mehr Engagement als ein klassischer Standardwohnungsbau. Die Arbeitszufriedenheit mit dem Ergebnis ist dafür in der Regel besonders hoch. Man kann sich in diesem Architektursegment schnell einen guten Namen machen und Renommee erwerben – und sicher darüber sein, dass man in der noch überschaubaren Szene gerne weiterempfohlen wird.

## Neue Wohngruppenprojekte – zur Nachahmung empfohlen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte drängen in die Zentren der Klein- und Großstädte. Sie nehmen große Entwicklungs-, Planungs-, Finanzierungs- und Eigenhilfeleistungen auf sich, um neue Nachbarschaften zu implementieren und mit neuen Wohn- und Lebensformen zu experimentieren. Sie wirken durch anspruchsvolle Gemeinschaftsarchitektur und durch ihr Engagement in Bestandsquartieren. Ob es sich um vereinzelte Leuchttürme handeln wird oder ob Neue Wohnprojekte zur Veränderung der Baukultur in unseren Städten beitragen können, wird die Zukunft zeigen. Ob das Interesse an Neuen Wohnprojekten zu Mengeneffekten führen kann und gemeinschaftliche Wohngruppenprojekte in Form des Mehrgenerationenwohnens zur Regel gehören werden? Auch das wird die Entwicklung zeigen. Umfragen prognostizieren allerdings, dass sich immer mehr Menschen eine gemeinschaftsorientierte Wohnform vorstellen können.

Good Practice Beispiele aus anderen Bundesländern zeigen, dass es sich lohnt, neue Wohnformen als zusätzliches Angebot aufzunehmen, sei es durch Baugruppenprogramme der Städte oder sei es als neues Angebot bewährter Wohnungsunternehmen und privater Investoren, die auf die sich artikulierende Nachfrage auf dem Markt für gemeinschaftliches Wohnen eingehen und als Investoren auftreten. Beobachtet man die Projektlandschaft, dann fällt auf: Da, wo der Stein ins Rollen gebracht wurde, wo ein gutes Beispiel ausstrahlt, da finden sich Nachahmer.

## Drei Projekttypen – ein Ziel

### Tipps und Argumente

Kein Wohnprojekt ist wie das andere. Unterschiedliche Rechtsformen, regionale bauliche Ausprägungen, unterschiedliche Zielgruppenorientierung und -bündelung sowie vor allem auch verschiedene finanzielle Spielräume – all das fließt in die Konzeption, Gestaltung und Organisation eines Wohngruppenprojektes ein. Viele Wege führen zum geeigneten Trägerkonzept und sie wollen gut abgewogen, Vor- und Nachteile diskutiert sowie Finanzierungsbedingungen geprüft sein. Regionale Besonderheiten und Förder- bzw. Beratungsinfrastrukturen beeinflussen die Entscheidung zusätzlich. So mag im Norden Deutschlands mit Hamburg die Neugründung einer Genossenschaft lange die präferierte Lösung gewesen sein. In Süddeutschland sind vermehrt in städtischen Entwicklungsgebieten innovative Baugruppen- und Baugemeinschaftsprojekte realisiert worden. Nordrhein-Westfalen weist insbesondere zahlreiche gelungene Beispiele im Bereich der Investorenmodelle auf. Wohngruppenprojekte brauchen belastbare Organisa-

Die drei Projekttypen stehen für verschiedene Eigentumsformen, die wiederum unterschiedliche Wege der Finanzierung und Förderung nach sich ziehen. Außerdem bringt die Entscheidung für eine der drei Träger- und Organisationsformen entsprechende Konsequenzen für den Grad der Gestaltungsmöglichkeiten und die Berücksichtigung der Nutzerwünsche in Architektur und Wohnungsausstattung sowie der Selbstbestimmung und Selbstverwaltung in der Wohnphase mit sich.

Die nachfolgenden Ausführungen dienen zum einen potenziellen Nutzerinnen und Nutzern als erste Orientierungshilfe, welcher Projekttyp für sie der passende ist bzw. welche Organisationsform welche Vorteile für sie bringen kann. Zum anderen können sie privaten und kommunalen Investorinnen und Investoren, Planerinnen und Planern, Architektinnen und Architekten sowie der Bauwirtschaft erste Anregungen bieten, ihr Engagement in diese Richtung zu lenken.



Investorenmodell



Bewohnergenossenschaft



Baugruppe

tions- und Rechtsformen, die die komplexen Planungs-, Bau- und Verwaltungsprozesse optimal absichern und die Verfahren handhabbar machen. Im Folgenden werden drei Projekttypen voneinander unterschieden, die sowohl in Nordrhein-Westfalen als auch in ganz Deutschland seit geraumer Zeit zur Umsetzung von nachbarschaftlichen Wohnkonzepten praktiziert werden. Während **Neue Wohnprojekte**, **Wohngruppenprojekte** oder auch **neue Wohnformen** der Sammelbegriff für gemeinschaftlich organisierte Formen des Zusammenbauens und -wohnens sind, stehen die drei Projekttypen für unterschiedliche Organisations-, Rechts- und Trägerformen: Das Wohnen zur Miete im Investorenmodell, das Genossenschaftliche Wohnen in der bewohnergetragenen Genossenschaft und das Wohnen im Einzeleigentum in Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) – realisiert im Rahmen von Baugruppen. Im Rahmen der Projektpräsentationen in dieser Broschüre werden die drei Projekttypen jeweils farblich und mit einem Icon (siehe oben) gekennzeichnet.

### Neues Wohnen im Investorenmodell

Gemeinschaftsorientiertes und selbstbestimmtes Wohnen ist auch in Mietwohnungen innerhalb eines Objektes im Rahmen einer organisierten Bewohnergemeinschaft in Zusammenarbeit mit einem Investor realisierbar. Mehrgenerationenprojekte, Frauenwohnprojekte oder auch Seniorenwohngruppen tendieren zum Beispiel häufig zum Investorenmodell. Diese Wohngruppen trauen sich oft den gesamten Prozess des Planens und Bauens nicht zu, weil sie nicht über die notwendigen Fachkenntnisse verfügen oder sich einfach zu alt fühlen. Sie halten Ausschau nach einem Investor, der seine Erfahrungen im Wohnungsbau einbringt und vor allem die Finanzierung absichert. Dennoch haben die Gruppen klare Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen in altersgerechten Wohnungen mit der für Gemeinschaftsprojekte notwendigen Infrastruktur und möchten diese gerne einbringen und möglichst weitgehend realisiert wissen.

Voraussetzung für die Kooperation mit einem Investor ist eine gut verfasste Wohngruppe, die bereits zielgerichtet diskutiert und Entscheidungen zu der grundsätzlichen Konzeption des Wohnprojektes getroffen hat, wie z. B.: gemeinsame Zielformulierung, Leitmotiv, Entscheidung über Zielgruppen- und Altersmischung, Wohnungsgemeinschaft, individuelle Wohnwünsche und Anforderungen an Gemeinschaftsarchitektur, Standort- und Lageoptionen. Es sollten bereits Vorstellungen über die finanzielle Belastbarkeit, über tragbare Miethöhe und Anspruchsberechtigung auf eine öffentlich geförderte Wohnung einzelner Interessenten existieren. Exkursionen zu anderen bereits bewohnten Wohnprojekten mit vergleichbaren Konzepten wie z.B. dem Mehrgenerationenwohnen bieten Anlass zu klärenden Diskussionen in der Initiativgruppe. Gemeinsame Besichtigungen stärken die Entschlusskraft – und dämpfen zugleich bei zu viel Individualismus. Die Auseinandersetzung mit realisierten Projekten hilft auf jeden Fall bei der Konkretisierung des inhaltlichen und architektonischen Gruppenkonzeptes.

In den Informationsgesprächen können Kontakte vermittelt, Erfahrungen mit externen Fachleuten ausgetauscht und wohnprojekterfahrene Architektinnen und Architekten benannt werden. So lange der Aufbau von kommunalen und selbst organisierten Beratungsstrukturen für Wohngruppenprojekte erst in einigen Städten von Nordrhein-Westfalen (z.B. Aachen, Dortmund, Köln, Münster) begonnen hat, sind die realisierten Wohnprojekte gute Berater und Informationsquellen für ihre Region – neben den regionalen durch das Land geförderten Beratungsstellen. Neue Wohnformen im Alter in Bochum und Köln.

Für einen möglichen Investor gilt es zu erwägen, ob eine Kooperation mit einer Bewohnergemeinschaft gewollt ist und was das im Detail heißen kann, ob die Unternehmensstruktur zum Beispiel eine Beteiligung von Mietern auf der Ebene von Kooperationspartnern verträglich ist. Für den Investor ist wichtig, dass die Wohngruppe autorisierte Verhandlungspersonen benennt und die Kontinuität gesichert ist. Das Herzstück der Kooperation zwischen Bewohnergemeinschaft und Investor ist der Kooperationsvertrag bzw. sind die Kooperationsvereinbarungen, die Fragen von Mitbestimmungsbereichen, Selbstverwaltung, Belegungsmodalitäten, die Nachhaltigkeit des Projektzusammenhangs oder auch den Umgang mit Gemeinschaftsräumen regeln. Zu Beginn einer Zusammenarbeit macht es Sinn, einen Letter of Intent zu dem gemeinsamen Vorhaben zu formulieren, da viele Details noch nicht ausverhandelt oder noch gar nicht spruchreif sind.

Grundsätzlich eröffnen sich aus Investorensicht viele Perspektiven für eine gute Kooperation mit Wohngruppen: Die Findung der Mieterinnen und Mieter liegt in der Regel in der Hand der Gruppe, die Identifikation mit und die Verantwortlichkeit für das Mietobjekt sind bei Wohngruppen deutlich stärker, die Fluktuation ist geringer und das häufig konfliktreiche Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter ist hier eher von Vertrauen bestimmt.

Die Vorteile liegen auf der Hand: Bewohnerinnen und Bewohner finden einen Bauherren. Investoren finden ihre Mieter und lernen deren Wohnbedürfnisse schon im Pla-

nungsprozess kennen. Das ermöglicht nachfrageorientiertes Planen und Bauen. Eigentlich eine klare Sache, bei der die so genannte Win-Win-Situation offensichtlich zu sein scheint. Dennoch ist die Kooperation zwischen Nutzern und Vermietern auch in NRW immer noch ein Pilotprojekt, auch wenn zunehmend mehr kommunale Wohnungsunternehmen und private Investoren – hier insbesondere die klassischen Genossenschaften – an diesem Konzept Gefallen finden. Neue Kooperationen brauchen die Bereitschaft zum Perspektivenwechsel, das Sich-in-den-anderen-Hineinversetzen, um zu befriedigenden Lösungen für beide Seiten zu kommen. Externe Moderation und professionelle Prozessbegleitung können helfen, die unterschiedlichen Perspektiven und Positionen zu übersetzen.



### Argumente für das Investorenmodell

- Zur Realisierung kein Eigenkapital erforderlich
- Kein finanzielles Risiko
- Mischung von Finanzierungs-, Eigentums- und Förderwegen möglich
- Investor bringt sein Know-how in Planung und Durchführung in Bauvorhaben
- Weniger fachliche Kompetenzen erforderlich
- Keine eigene Verwaltung notwendig aber möglich
- Für Wohngruppen geeignet, die sich die eigene Firma nicht (mehr) zutrauen

### Zu bedenken beim Investorenmodell

- Notwendiger Kooperationspartner nicht leicht zu finden
- Geringere Mitsprache und Gestaltungsspielräume als bei der „eigenen Firma“
- Nachhaltigkeit nicht gesichert, da Investor Objekt veräußern kann
- Gefahr steigender Mieten
- Bei späterem Modernisierungsbedarf abhängig von Eigentümerentscheidung

## Neues Wohnen in einer Bewohnergenossenschaft

Die Rechtsform der Genossenschaft eignet sich in besonderer Weise für Wohngruppenprojekte. Sie stellt einen dritten Weg zwischen Eigentum und Miete dar. Eine Wohnungsgenossenschaft (Wohn eG) strebt kein individuelles, sondern gemeinschaftliches Eigentum an und ist damit eine eigentumsähnliche Wohnform. Die individuelle Spekulation mit Grund und Boden ist in der genossenschaftlichen Eigentumsvariante allerdings ausgeschlossen. Auch bei Einrichtung einzelner Einheiten mit Dauerwohnrechten behält die Genossenschaft – und damit die Bewohnergemeinschaft – das Verfügungsrecht und bleibt Eigentümerin von Grund und Boden.

Die Wohn eG ist eine demokratische Form, die durch die ihr inwohnenden genossenschaftlichen Prinzipien ein hohes Maß an Mitbestimmung und Möglichkeiten der Selbstverwaltung sicherstellt. Eine Wohnungsbaugenos-

senschaft dient in erster und einziger Linie der Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnraum. Sie hat kein eigenes Gewinninteresse. Sie kann durch die frei zu gestaltende Satzung ihre Mitglieder z.B. an soziale und ökologische Ziele binden. Die Genossenschaft bietet darüber hinaus durch die Prüfungspflicht durch einen genossenschaftlichen Prüfverband ein hohes Maß an wirtschaftlicher Sicherheit. Die Wohn eG ist also ein geeignetes Instrument, gemeinschaftliches Wohnen zu ermöglichen, langfristig zu organisieren und abzusichern. Sie kann als Bauträgerin auftreten. Darüber hinaus kann sie mit unterschiedlichen Besitzverhältnissen operieren und dennoch eine Gleichberechtigung zwischen Mietern und Eigentümern (gem. Dauerwohnrecht nach WEG) gewährleisten. Sie hat damit

gleichzeitig gemeinschaftliche Eigentümer des Objektes. Deshalb wird die Rechtsform der Wohnungsgenossenschaft als Dritter Weg zwischen Eigentum und Miete bezeichnet. Neben der Neugründung einer Genossenschaft besteht die Option, sich einer Dachgenossenschaft anzuschließen, die die Verwaltungsstruktur für mehrere Wohngruppen zur Verfügung stellt. Bewohnergenossenschaften ermöglichen durch den geringeren Anteil an einzubringendem Eigenkapital auch einkommensschwachen Haushalten eine selbstbestimmte und selbstgestaltete Wohnraumversorgung. Das finanzielle Risiko jedes Einzelnen ist auf die Höhe der gezeichneten Anteile begrenzt. Darüber hinaus ermöglicht die Rechtsform der Genossenschaft, Solidarkapital von Menschen einzuwerben, die die Idee unterstützen, aber nicht selbst im Objekt wohnen wollen.



### Argumente für die Bewohnergenossenschaft

- Versorgung der Mitglieder mit preiswertem Wohnraum steht im Zentrum
- Mischung verschiedener Einkommens- und Finanzierungsformen möglich
- Langfristig sicheres Wohnen zu selbstbestimmbareren Mieten – daher auch Beitrag zur Altersvorsorge
- Lebenslanges vererbbares Dauernutzungsrecht
- Keine Veräußerung ohne Zustimmung der Mitglieder
- Nachhaltige Sicherung der Projektidee
- Sichere Rechtsform, die Pflichtprüfungen unterliegt
- Risikoarm, da Haftung auf den Genossenschaftsanteil begrenzt
- Für Menschen die nicht viel Eigenkapital investieren und doch eigentumsähnlich wohnen wollen

### Zu bedenken bei Neugründung

- Entscheidung für einen Wirtschaftsbetrieb, die „eigene Firma“ mit den entsprechenden wirtschaftlichen Risiken
- Kaufmännisches Know-how bei Gründung und Verwaltung unabdingbar
- Mitmacher mit Kompetenzen und Engagement erforderlich
- Eigenkapital bzw. Solidarkapital erforderlich
- Probleme bei Darlehensbeschaffung
- Langfristige Festlegung
- Keine individuelle Wertsteigerung

ein Instrument, eine weitgehende soziale Mischung unter den Nutzern zu ermöglichen und bietet so die Möglichkeit, Alte und Junge, Menschen mit und ohne Handicap, Familien und Alleinstehende und Menschen mit viel und weniger Geld unter einem Dach zu vereinen.

Die Neugründung einer Bewohnergenossenschaft, die für die Organisation, Steuerung und spätere Verwaltung eines Wohnprojektes verantwortlich ist, bietet sich sowohl für den Neubau als auch für die Sanierung einer Bestandsimmobilie an. Die neu gegründete Wohn eG ermöglicht es der Initiative, eigentumsähnliche Rechte an Wohnungen und Gemeinschaftsräumen zu bilden, ohne in großem Umfang privates Kapital zur Verfügung stellen zu müssen. Die Mitglieder zahlen dafür ein Nutzungsentgelt an die Genossenschaft (mit Ausnahme der Dauerwohnrechtinhaber), sind aber über ihre Genossenschaftsanteile

Die Neugründung ist jedoch auch heute, wo die Beratung durch genossenschaftliche Prüfverbände, die Gründungsunterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen, freie Beratungsbüros und Beratungsmaterialien sowie das Informationsmedium Internet immer besser wird, nach wie vor mit organisatorischen Hürden und auch Kosten (z.B. Gründungsgutachten) verbunden. Zudem sind die meisten Banken gegenüber Bewohnergenossenschaften auf Grund der geringen Eigenkapitalquote zurückhaltend bei der Kreditvergabe. Wenn eine Gruppe jedoch über fachliches Know-how und das notwendige Eigenkapital verfügt, ist die Bewohnergenossenschaft sicherlich eine nachhaltige und langfristig kostengünstige Lösung zur Absicherung eines gemeinschaftlichen Wohnprojektes, die allerdings großes persönliches Engagement erfordert. Die in dieser Broschüre dargestellten genossenschaftlichen Wohngruppenprojekte sind diesen Weg gegangen und können als gute Lernprojekte für Interessierte dienen.

### Neues Wohnen im Eigentum – als Baugruppe in Wohnungseigentümergemeinschaften

Im eigenen Heim und doch nicht allein – das bietet die Form des Selberbauens in der Gruppe. Baugemeinschaften und Baugruppen sind verschiedene Begriffe für die gleiche Form des gemeinsamen Planens und Bauens von mehreren Einzelbauherrn, die den rechtlichen Zusammenschluss einer (Bau-)Gruppe wählen, um ein eigentumsorientiertes Bauvorhaben zu erstellen. Bei Bau(herrn)gemeinschaften geht es immer darum, selbstgenutztes Wohneigentum zu schaffen, das durch den rechtlichen Zusammenschluss Einzelner kostengünstiger und dennoch selbstbestimmt mit großen individuellen Gestaltungsspielräumen und Planungsbeteiligung verwirklicht werden kann. Baugruppen realisieren ihr selbstgenutztes Wohneigentum sowohl in der Form gemeinschaftsorientierter Einfamilien-(Reihen-)Häusern wie auch in Form der klassischen Geschosswohnungen.

Die durchaus synonym verwendeten Begriffe Baugruppe und Baugemeinschaft stehen eher für regionale Ausprägungen und Unterschiede. Mal ist eine Baugemeinschaft eher pragmatisch an der Schaffung von preiswertem (innerstädtischem) Wohneigentum interessiert; ein an-



deres Mal steht vielleicht neben der Eigentumsbildung der weitergehende Wunsch im Vordergrund, auch in der Nutzungsphase eine Wohngruppe zu bilden und in aktiver Nachbarschaft zu leben – eben gemeinschaftlich zu wohnen. Die Gemeinsamkeit der Lebensvorstellungen, die Ähnlichkeit von Lebensstil und Milieu, die gleiche Altersgruppe oder Lebensphase können ebenso zur Gruppenzusammenstellung führen wie das genaue Gegenteil davon: nämlich der Wunsch, altersgemischt und zum Beispiel mit verschiedenen ethnischen und kulturellen Einflüssen zusammenzuleben.

Eine starke Motivation für das gemeinsame Bauen in einer Baugruppe sind die architektonischen, ästhetischen und funktionellen Vorstellungen darüber, wie die eigene Wohnung oder das Haus und die Beziehung zur unmittelbaren Nachbarschaft gestaltet sein sollen. Die Nutzerwünsche können von Baugruppen-Architekten berücksichtigt werden und qualitätssteigernd in die Planung einfließen. Architektinnen und Architekten haben erfolgreich damit experimentiert, die Wohnwünsche nach mehr Nachbarschaft und neuer Gemeinsamkeit in anspruchsvolle bauliche Formen zu gießen. Baugruppenprojekte führen in der überwiegenden Zahl zu qualitativvoller Architektur, befruchten angrenzende Quartiere oder prägen gar neue Entwicklungsstandorte maßgeblich.

Ein treibender Faktor bei dieser Form des gemeinschaftlichen Bauens sind die zu erzielenden Kostenvorteile bei der Erstellung eines Wohnprojektes als „freie“ Baugemeinschaft. Dominante Einsparpotenziale sind zu allererst die möglichen Gewinne und Verwaltungskostenansätze der Bauträger und Maklerbüros, die bei konventionellem Erwerb von Einzeleigentum anfallen. Darüber hinaus kann die Baugemeinschaft durch gemeinsame Planung, Erschließung, Einkauf von Baumaterialien, Finanzierung etc. Kosten einsparen. Schon beim gemeinsamen Grundstückskauf liegen im Gegensatz zu einem Einzelerwerb nach Fertigstellung deutliche Einsparpotenziale: Zum Beispiel zahlt die Baugemeinschaft die Notargebühren und die Grunderwerbsteuer nur für die unbebaute Fläche. Beim einzelnen Wohnungskauf nach Fertigstellung hingegen beziehen sich diese Rechnungsposten auf das Grundstück und die schlüsselfertige Wohnung bzw. das Einfamilienhaus. Ebenso kann die Bauherrengemeinschaft günstigere Zinsen verhandeln, wenn sie z.B. gemeinsam bei einer Bank finanziert. All das sind Kostenvorteile, die von den verschiedenen Gruppen und Baubetreuern mit bis zu 20 % veranschlagt werden.

Haben sich mehrere Bauherren bzw. Baufamilien entschlossen, eine Baugemeinschaft zu bilden, planen sie gemeinsam mit einem Wohnprojekt erfahrenen Architekturbüro, wie das Bauvorhaben gestaltet werden soll, „was es alles können muss“ und welche Gemeinschaftseinrichtungen und objektbezogene Infrastrukturausstattung man sich leisten kann und will. Jeder Haushalt zahlt entsprechend der Wohnungs- bzw. Hausgröße, des Teileigentums im Rahmen der WEG, nach Baufortschritt. Das gemeinsame Bauvorhaben wird in der Regel in der rechtlichen Verfassung einer GbR realisiert. Im Rahmen einer GbR haften allerdings alle Gesellschafter gemeinsam für das gesamte Vorhaben, da es sich bis zur Aufteilung in einer Woh-

nungseigentümergeinschaft auch um gemeinsames Eigentum am jeweiligen Objekt handelt, d.h. jeder Einzelne trägt das Risiko für die Gruppe mit. Das ist ein Grund, warum sich Baugruppen manchmal für alternative Baubetreuer und die Form einer betreuten Baugemeinschaft entscheiden und damit einen Teil der möglichen Kostenvorteile einer Baugemeinschaft wieder aufgeben. Der Baubetreuer kann sämtliche Aufgaben von der Planung über die Ausschreibung, die Baubetreuung bis hin zur Abrechnung des gesamten Bauvorhabens übernehmen. Er legt z.B. die notwendigen Verträge für Planungs- und Bauphase vor. Dafür muss in der Regel – je nach Leistungsvolumen – ein Ansatz zwischen 5 und 10 % der gesamten Bausumme entrichtet werden.



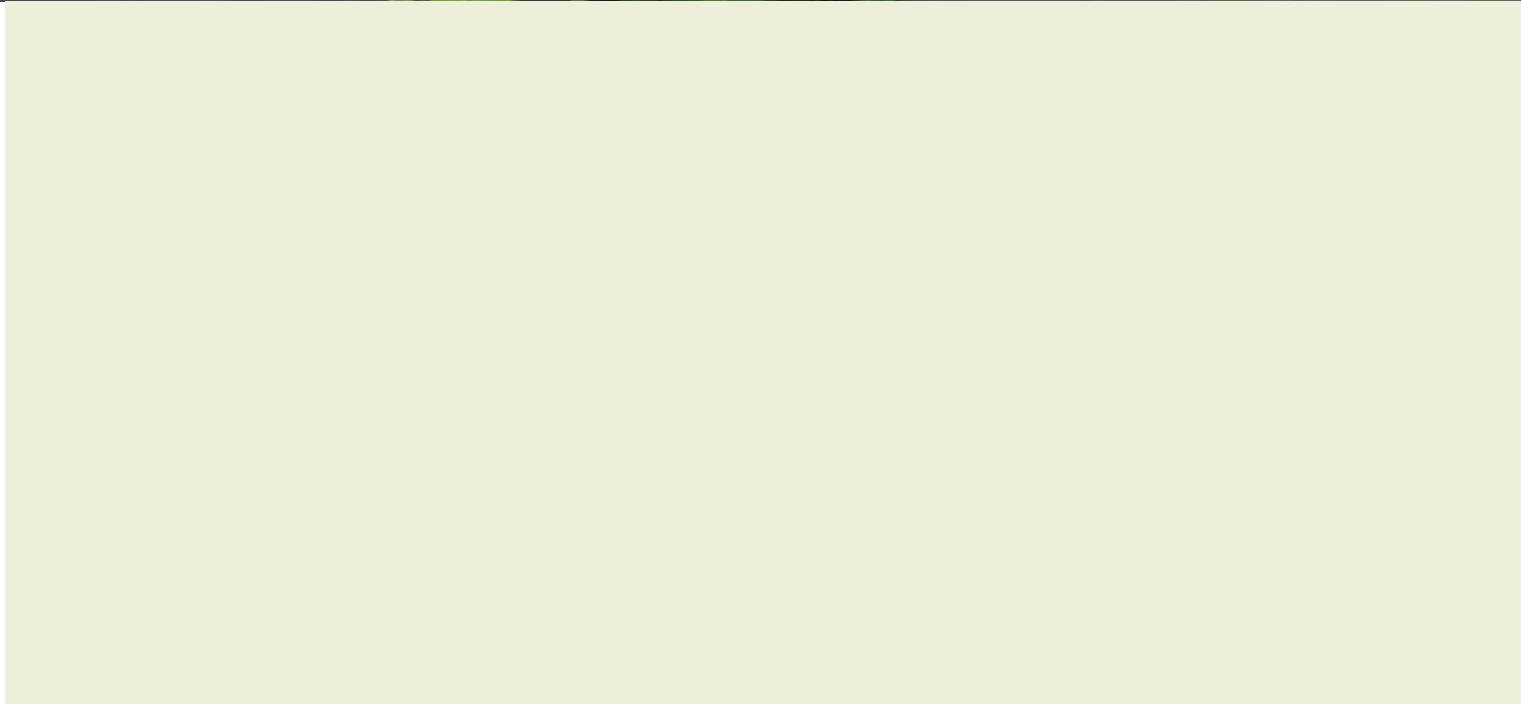
### Argumente für das Bauen in Baugruppen

- Kostengünstigste Eigentumsbildung
- Individuelle Wertschöpfung und individuelle Verfügbarkeit möglich
- Weitestgehende Mitwirkung an Planung und Gestaltung
- Gute Altersvorsorge
- Innovative maßgeschneiderte Architektur und Haustechnik möglich
- Individuelle Bedürfnisse und Wohnwünsche können erfüllt werden
- Gemeinschaftsräume nach Bedarf planbar
- Hohe Identifikation und Bindung an Baugemeinschaft und Projekt

### Zu bedenken beim Bauen in Baugruppen

- Zeitaufwand und Know-how gefordert
- Schwierige Grundstücksakquise durch Benachteiligung gegenüber traditionellen Bauträgern aufgrund geringerer Kontakte und Marktkenntnisse
- Wirtschaftliches Risiko
- Keine Mischung von Finanzierungsformen – oder nur durch Anleger
- Darlehensbeschaffung manchmal schwierig
- Das Portmonee bestimmt die Gruppenzusammensetzung
- Gemeinschaftsorientierung gegebenenfalls nicht nachhaltig z.B. bei Verkauf

Eine neue Variante der Baugruppe stellt die Form des Mietshäuser Syndikates dar. Ursprünglich in Freiburg entstanden und im Süden Deutschlands weiter verbreitet, findet diese solidarische und kostengünstige Form der gemeinschaftlichen Eigentumsbildung, organisiert als GmbH, nun auch in Nordrhein-Westfalen Nachahmer. Ob der Weg der freien oder der betreuten Baugemeinschaft gewählt wird: Das gemeinsame Planen und Bauen in dieser Organisationsform braucht Engagement, Know-how und Abstimmungsprozesse, um diese sicherlich selbstbestimmteste und gestaltungsoffenste Variante zu realisieren. Eine professionelle Beratung und Steuerung in unterschiedlichen Stadien und Varianten ist unerlässlich. Gelingt der Diskussions- und Gestaltungsprozess, dann ist die Wohnzufriedenheit in der selbstgestalteten Wohnform hoch. Insbesondere junge Familien profitieren von der kostengünstigeren Variante des Wohnens und Lebens in der Gemeinschaft – im bezahlbaren Eigentum. Die in dieser Broschüre vorgestellten Beispiele zeigen, dass die Mühe lohnt.



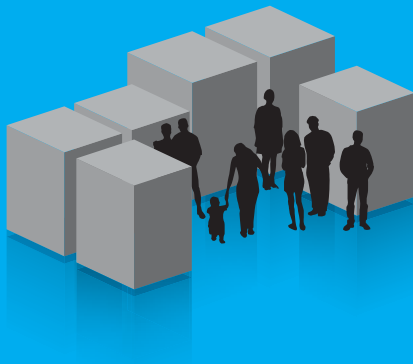




## Neue Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen – Von guten Beispielen lernen

Immer mehr Menschen in Nordrhein-Westfalen gestalten sich ihr Leben und ihre Nachbarschaft gemeinsam in neuen Wohnprojekten. Mit qualitätvoller Architektur und einer besonderen Konzeption fürs Mehrgenerationenwohnen oder anderen Bewohnerkonzepten, Gemeinschaftsräumen, dem Einsatz erneuerbarer Energien, der Mischung von Förderprogrammen, innovativen Finanzierungsmodellen oder ungewöhnlichen Standortlösungen eröffnen sie zahlreiche und zukunftsfähige Alternativen zum traditionellen Wohnungsbau. Im Vordergrund steht meist der Wunsch nach einem aktiven Nachbarschaftsleben und manchmal sogar nach echten nachbarschaftlichen Hilfeleistungen.

Die in diesem Kapitel vorgestellten zehn Wohnprojekte zeigen eine Auswahl von Neuen Wohnprojekten aus Nordrhein Westfalen, die überwiegend in den vergangenen drei Jahren bezogen wurden. Sie wurden nach Aspekten wie Projekttyp und Architektur, aber auch nach Leitidee und Lage ausgewählt. Die Beiträge spiegeln so den Facettenreichtum der Wohnprojekte wider. Sie zeigen auch, dass die Wohnprojekte so vielfältig sind wie ihre Bewohnerinnen und Bewohner. Die hier dokumentierten Projektbeispiele bieten vergleichende Informationen zu zentralen Themen von der Gruppenfindung über die Organisation und Realisierung des Objektes bis hin zum sozialen Miteinander. Das Engagement der Bewohnerschaft findet ebenso seinen Widerhall wie die aktive Rolle der unterschiedlichen Wohnungsmarktakteure in den Wohnprojektinitiativen und der Mehrwert, der dadurch für alle Beteiligten entsteht.



## Bonn – Amaryllis eG

Eine Seltenheit: Bewohnergenossenschaft im Neubau! Zudem ein Wohnprojekt in nicht unbedeutender Größe. Die Amaryllis eG ist mit ihrer Entscheidung, als neue Genossenschaft zu starten und ihr Projekt im Neubau zu verwirklichen Vorreiterin in Nordrhein-Westfalen. Das Ziel: eine sozial gemischte, solidarisch orientierte und generationenübergreifende verbindliche Nachbarschaft zu schaffen. Die Amaryllis eG hat ihr Ziel erreicht. 2007 konnten die ersten Bewohner und Bewohnerinnen in ihr Wohngruppenprojekt im Ortsteil Villich-Müldorf des Stadtbezirks Bonn-Beuel einziehen.



### Die Gruppe

Zwei befreundete Familien gaben 1992 in einer evangelischen Kirchenzeitung eine Anzeige auf: Sie wollten im Alter anders wohnen und suchten Gleichgesinnte. Das war der Anfang von Amaryllis. 16 Personen meldeten sich damals auf die Annonce und gründeten den Verein Amaryllis 29 – 31 e.V. Mit der Zeit wandelte sich die mehr christliche Ausrichtung hin zu einer allgemein verantwortlichen, solidarischen und ökologischen Grundidee. Über Anzeigen, Internet und regelmäßige öffentliche Informationsveranstaltungen wurden stetig Interessierte gesucht. Mit ihrer Idee

### Das Grundstück und die Rolle der Kommune

Von Anfang an suchten die Mitglieder des Vereins Amaryllis nach einem geeigneten Grundstück, um ihre Idee vom gemeinsamen Wohnprojekt in einem Neubau zu verwirklichen. Immer wieder zerschlugen sich vermeintliche Optionen. Dennoch gaben sie nicht auf. In Bonn-Beuel konnten sie schließlich ein geeignetes Grundstück erwerben. Hier planen die Städte Bonn und St. Augustin in einer ungewöhnlichen interkommunalen Zusammenarbeit einen Wohn- und Wissenschaftspark. Dieser soll Wohn- und Bürogebiete auf hohem Niveau

waren nicht ausdrücklich vorgesehen. Doch als Amaryllis vorstellig wurde, nahmen die Stadt Bonn und die LEG NRW das Wohnprojekt gerne auf, sahen sie hier doch bereits den Kern einer funktionierenden Nachbarschaft. Auch beim alternativen Mobilitätskonzept des Wohnprojektes kam sie der Genossenschaft entgegen. Denn ökologisches Bewusstsein wird im Wohnprojekt Amaryllis nicht nur beim Bau groß geschrieben. Neben energiesparender Architektur erarbeiteten die Mitglieder der Genossenschaft auch ein eigenes Mobilitätskonzept. Pro Wohneinheit wurde lediglich ein halber PKW-



konnte die Gruppe Menschen weit über den Bonner Raum begeistern. 66 Personen im Alter zwischen wenigen Monaten und 85 Jahren zogen schließlich in das Wohnprojekt ein.

ermöglichen. Als Entwicklungsträgerin und Treuhänderin der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen beauftragten die Städte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW). Wohnprojekte



Stellplatz errichtet. Alle Bewohner und Bewohnerinnen erklären sich schriftlich bereit, entweder ganz auf ein Auto zu verzichten oder es im car-sharing-Modell mit anderen zu teilen. Die Stadt Bonn ließ sich darauf ein, dieses Modell mit zu tragen und die Stellplatzvorgabe von einem Parkplatz pro Wohneinheit entsprechend zu reduzieren. Falls das Mobilitätskonzept nicht erfolgreich ist, muss nachgerüstet werden.

### Die Organisationsform

Die Grundstücksoption gab den entscheidenden Schub zur Neugründung der Amaryllis eG. Eine Bewohnergenossenschaft schien der Gruppe die Organisationsform zu sein, die ihnen die richtige Mischung an Mitbestimmung und Finanzierbarkeit sicherte. In dieser Rechtsform sahen sie den besten Weg, ihre Ideen und Ziele zu verwirklichen. Bis zur Gründung der Genossenschaft

Amaryllis eG im Jahr 2005 war der gemeinnützige Verein die treibende Kraft für die Wohnprojektidee. Heute steht die Genossenschaft im Mittelpunkt des Projektes und seiner Aktivitäten.

### Externe Beratung und die Finanzierung des Projektes

Die Entwicklung des Bauprojektes nahmen die Bewohnerinnen und Bewohner gemeinsam mit dem Architekturbüro selbst in die Hand. Doch für die Entwicklung des Finanzierungskonzeptes und der Beratung zur passenden Rechtsform sowie der Bearbeitung der Förderanträge holte sich die Gruppe professionelle Hilfe bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH. In einer vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen finanzierten Machbarkeitsstudie wurden Organisation



und Finanzierung des Projektes erarbeitet. Mit intensiver Öffentlichkeitsarbeit suchte die Amaryllis eG zudem Förderer des Mehrgenerationenwohnprojektes und der Genossenschaftsidee und fand sie: an die 180 Personen aus dem Freundes- und Angehörigenkreis der Amaryllis-Gruppe unterstützen die Idee und das Vorhaben durch Kleinstbürgschaften und Sparbriefe der GLS-Bank. Neben frei finanzierten Wohnungen entstanden in der Anlage 6 geförderte Wohnungen. Auch die Gemeinschaftsräume wurden gefördert. Für jede Wohneinheit gab es KfW-Kredite gemäß „Ökologisch Bauen Energiesparhaus 40“. Drei Wohneinheiten können von Menschen mit kleinen Kindern im Rahmen eines Dauerwohnrechts erwor-

ben werden. Das heißt, sie erwerben das wirtschaftliche Nutzungsrecht und können das Dauerwohnrecht veräußern, die juristische Eigentümerin aber bleibt die Genossenschaft. Die Grundlagen für eine generationenübergreifende und sozial gemischte Nachbarschaft waren geschaffen. Um die Kosten für das Wohnprojekt

Wohnprojekten, wohnen Architekt und Architektin doch selbst in ihrem ersten Gruppenprojekt. Ihr Motto überzeugte: „Man muss mehr machen als nur Architektur“. In enger Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro entwickelten die Genossenschaftsmitglieder individuelle Grundrisse sowie Ideen für die Ge-



zu senken, erbrachten die Bewohner und Bewohnerinnen sehr viel Eigenleistung, sei es durch das eigene Projektmanagement, die Übernahme von Aufgaben in der Bauphase oder durch das Anlegen der Gartenbereiche im Rahmen vieler Gemeinschaftsaktionen nach dem Einzug.

### Architektur und Wohnumfeld

Die Objektplanung und Bauleitung lag bei den Architekten Birgit Siebenmorgen und Bodo Frömgen-Siebenmorgen vom Büro Alte Windkunst. Die Gruppe entschied sich für ein Architekturbüro, das seit zwanzig Jahren Erfahrungen mit Planung und Bau von Wohngruppenprojekten hat. Zudem verfügt das Architektenpaar über persönliche Erfahrungen mit

meinschaftsanlagen. Die Aufträge für Einzelgewerke wurden ausgeschrieben. Die meisten beauftragten Unternehmen kamen aus der Region. Nach nur 10 Monaten Bauzeit konnten die ersten Bewohnerinnen und Bewohner im September 2007 einziehen. Die 30 Wohneinheiten des Projektes verteilen sich auf Reihenhäuser, Wohnungen und eine so genannte Seniorenetage mit abgeschlossenen Appartements samt einem gemeinsamen Wohnzimmer mit Balkon. Fast alle 30 Wohnungen sind barrierefrei über Laubengänge zugänglich. Die Laubengänge erschließen dabei nicht nur die einzelnen Stockwerke, sondern vernetzen die drei Gebäude der Anlage quer über das Gelände. Mit 170 qm ist der Gemeinschafts-



bereich, bestehend aus 2 Gemeinschaftsräumen, Gästeappartement, Küche und Nutzräumen, großzügig angelegt. Der gemeinsame Außenbereich wurde nicht parzelliert. Noch wächst das Quartier. Mit Kindergarten und Lebensmittelladen soll in den nächsten Monaten eine wohlfreundliche Infrastruktur verwirklicht



werden. Durch die unmittelbare Nähe zur Straßenbahnlinie besteht ein guter Anschluss an die Städte Siegburg, Bonn und St. Augustin.

#### **Die Verwaltung des Objektes und die Regelung der Nachbelegung**

Die Verwaltung des Objektes wird von den Mitgliedern der Genossenschaft komplett in Eigenregie übernommen. Arbeitsgruppen organisieren und übernehmen die Unterhaltung, Pflege und Entwicklung der Gebäude und Außenanlagen. Jedes Mitglied soll sich in einer der vielen Arbeitsgruppen engagieren. Die Nachbelegung wird von allen Bewohnerinnen und Bewohnern beschlossen.

#### **Soziales Leben**

Das Gemeinschaftsleben findet vielfach spontan statt. Bis zum Herbst 2008 werden in gemeinschaftlicher Eigenleistung Garten, Hof und Spielfläche realisiert. Zum Feiern und gemeinsamen Essen wird der gemeinsame Außenbereich jetzt schon genutzt. Auch organisierte Treffen wie die 14-tägig stattfindende Mitgliederversammlung, die Treffen der Arbeitsgruppen, das einmal wöchentlich stattfindende gemeinsame Essen sowie Gymnastik- und Yogakurse sind Teil des Lebens im Wohnprojekt. Einmal im Monat veranstalten die Bewohner und Bewohnerinnen zudem ein Infocafé für externe Initiativen und Einzelpersonen. Vieles geschieht und die Bewohnerschaft ist sich einig: Die Gruppe ist durch eine lange Zeit der Suche, Diskussionen und besonders durch die Bauphase zusammengewachsen. Sie ist auf dem Weg, ihr gemeinsames Leben im Wohnprojekt und ihren nachbarschaftlichen und solidarischen Alltag zu gestalten. Nach dem Bau der Häuser geht es nun um den Bau der Gemeinschaft.

#### **Auszeichnung**

2007 wurde Amaryllis für den Robert-Jungk-Preis für bürgerschaftliches Engagement nominiert und ausgezeichnet. In dem Jahr stand er unter dem Motto „Mit Engagement den demografischen Wandel gestalten“. Den Preis vergibt das Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen zusammen mit der Robert-Jungk-Stiftung und dem Städte-Netzwerk Nordrhein-Westfalen.



## Steckbrief

Bonn – Amaryllis eG

**Fertigstellung:** 2007

**Architektur:** Alte Windkunst, Birgit Siebenmorgen, Bodo Frömgen-Siebenmorgen, Herzogenrath/ Aachen

**Investorin:** Die Genossenschaft

**Projektentwicklung:** WohnBund-Beratung NRW, Bochum

**Projektgröße / -struktur:** 30 barrierefreie WE, davon 5 gefördert für Einkommensgruppe A und 2 für Einkommensgruppe B

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Zwei Gemeinschaftsräume und Küche, Werkraum, Gästeappartement, Nutzräume, Garten

**Besonderheiten:** KfW-40-Standard



## Dortmund – wir\_auf\_tremonia (W.I.R. II)

Erfolgreiche Wohnprojekte in Folge: So kann man die Arbeit des W.I.R. e.V. in Dortmund bezeichnen. Das erste Wohnprojekt WohnreWIR war noch im Bau, da fand sich, begeistert vom laufenden Vorhaben, parallel schon die Startergruppe für die zweite Baugruppe des Vereins: wir\_auf\_tremonia. 2006 konnte sie ihr Domizil im Süden des Geländes am Tremoniapark beziehen. Und es geht weiter: Wir Wohnen Anders, das dritte Projekt des W.I.R. e.V. ist schon in Arbeit. Sind die ersten beiden Projekte als Wohnungseigentümergeinschaft realisiert, hat letzteres zusätzlich die Schaffung von Mietwohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau zum Ziel. Da auch hier die Nachfrage größer ist als das Angebot, ist das vierte WIR Projekt bereits in Planung.



### Die Gruppe

Wohnen Innovativ Realisieren: Dafür steht der Verein W.I.R. e.V., der sich 1998 gegründet hatte und sich das Leitziel gab, durch ein gemeinschaftliches Wohnkonzept insbesondere für ältere Menschen Selbstbestimmung und Eigenverantwortung bis zum Lebensende zu fördern. Die Umsetzung dieses Ziels und die Projektbegleitung während des ersten Wohnprojektes gestalteten sich so erfolgreich und die Nachfrage war so groß, dass das Folgeprojekt wir\_auf\_tremonia nicht lange auf sich warten ließ. 2003, ein Jahr vor der Fertigstellung des ersten Projektes, standen andere Mitglieder des Vereins in den

Baupartner AG das Gelände. Die Altlasten wurden entfernt und neben der alten Arbeitersiedlung Tremonia aus dem Jahre 1872 konnte ein neues Wohngebiet realisiert werden. Es entstanden vornehmlich Einheiten aus Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie das erste Wohnprojekt des W.I.R. e.V. (WohnreWir Tremonia). Auch wir\_auf\_tremonia wollte sein Wohnprojekt am Tremoniapark verwirklichen. Doch die Verhandlungen um das Grundstück waren schwierig und zogen sich über ein Jahr hin. Die Viterra AG befand sich in der Abwicklung und wollte ihre Grundstücke gerne an einen einzigen Abnehmer verkaufen. Nicht zuletzt durch die

folgender Teilungserklärung schloss sich die Gruppe zu einer Wohnungseigentümergeinschaft zusammen.

### Externe Unterstützung

Viel Wert legten Verein und Baugruppe von Anfang an auf kompetente Beratung. Als Projektbegleitung wählten sie das Büro Birgit Pohlmann-Rohr, das auch die anderen Projekte des Vereins beriet und an der Initiierung des Vereins und der Grundidee beteiligt war. Für die Finanzfragen suchte sich die Baugruppe mit der LKM Bochum fachliche Beratung und Entlastung. Auch dabei griff sie auf die guten Erfahrungen des ersten W.I.R.-Projektes zurück.



Startlöchern für ihre Baugruppe zum generationenübergreifenden zweiten Wohnprojekt, das parallel zum ersten realisiert wurde.

### Das Grundstück

Bereits 1986 hatte die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW) die Industriebrache am westlichen Rand der Dortmunder Innenstadt erworben und neben einem geplanten Stadtpark einen Teil der Fläche als Mischgebiet für Wohnen und Kleingewerbe vorgesehen. 2000 erwarb die Viterra

Unterstützung der Stadt konnten die Verhandlungen schließlich im Sinne der Baugruppe zu einem glücklichen Ende gebracht und das gewünschte Grundstück erworben werden.

### Die Rechtsform

Die Menschen, die sich für wir\_auf\_tremonia zusammenfanden, wollten Eigentum erwerben. Für die Zeit der Bauphase gründeten sie eine GbR. Die Mitgliedschaft im Verein W.I.R. e.V. war Voraussetzung für den Eintritt in die GbR. Mit Fertigstellung des Baus löste sich die GbR auf. Nach er-

### Förderung

Förderungen erhielt die Gruppe vor allem für ihre ökologische Bauentscheidung. Die Einrichtung der Holzpelletsheizung konnte über die Fördermöglichkeit von Anlagen zur Verfeuerung fester Biomasse vom Bund unterstützt werden. Vom Land Nordrhein-Westfalen gab es Mittel gemäß der Holzabsatzförderrichtlinie sowie über die „Initiative ökologische und nachhaltige Wasserwirtschaft, NRW“ (Gelder für das Gründach und die Regenwassernutzungsanlage). Im Rahmen des REN-Programms erhielt

die GbR Zuschüsse vom Land für die Photovoltaikanlage sowie für eine Wohnungslüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung in einer Wohnung, deren Eigentümer sich entschlossen hatte, vom Standard (kontrollierte Lüftung) Abstand zu nehmen. Darüber hinaus gab es für jede Wohneinheit KfW-Kredite gemäß „Ökologisch Bauen Energiesparhaus 60“.

### Die Rolle der Kommune

Die heute in Dortmund existierende kommunale Beratungsstelle gab es zum Zeitpunkt der Planung und Realisierung von *wir\_auf\_tremonia* noch nicht. Doch die Baugruppe fühlte sich durch die Stadt Dortmund gut unterstützt zum Beispiel durch eine reibungslose Änderung des Bebauungsplans an die Erfordernisse des Wohnprojektes. Der Planungsdezernent und seine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter setzten sich darüber hinaus auch bei den schwierigen Verhandlungen um das Grundstück aktiv für die Gruppe und ihr Wohnprojekt ein.

### Architektur und Wohnumfeld

Von fünf Architekturbüros, die angefragt worden waren, sich mit ihren Entwürfen um die Planung des Projektes zu bewerben, überzeugte Ursula Komes-Planungsgruppe WohnStadt, Aachen, die Gruppe am meisten. Mit ihr gewann das Projekt eine Architektin, die auf langjährige Erfahrung im Bau von Wohngruppenprojekten zurückgreifen konnte. In einer Kombination aus ein-, zwei- und dreigeschossigen Wohnungen entstanden mit dem Baugruppenprojekt *wir\_auf\_tremonia* 18 individuelle Wohneinheiten. Die drei Gebäude sind u-förmig zu einander ausgerichtet und nach Süden offen. Sie verfügen über zwei Vollgeschosse plus Staffel- bzw. Gartengeschoss. Bis auf zwei Wohneinheiten sind alle ebenerdig oder über einen Aufzug und eine Laubengängerschließung barrierefrei zu erreichen. Mit bodengleichen Duschen und Terrassenzugängen sowie bodentiefen Fenstern sind alle Wohnungen sowohl alten- wie auch kindgerecht. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 40 und 132 qm. Alle Wohneinheiten haben Zugang zu Garten, Balkon oder Terrasse. Insgesamt entstanden 1.816 qm neue Wohnfläche, die heute 46 Menschen ein Zuhause

bietet, darunter vielen Familien: Allein 15 Kleinkinder und zwei Jugendliche leben hier. Die Altersspanne reicht vom Baby- bis zum Rentenalter. Die gemeinsam zu nutzende Freifläche im Innenhof der Anlage ist großzügig bemessen: 400 qm Garten, Hof und Spielfläche stehen hier zur Verfügung. Die Bewohnerschaft entschied

Projekt *WohnreWIR*. Sie sind somit nicht nur von ihm inspiriert, sondern – wenngleich räumlich und rechtlich getrennt – auch mit ihm verknüpft. Das so gesparte Geld ließ Kapazitäten frei für andere Ideen. Wie bereits erwähnt, fanden ökologische Überlegungen – wie zum Beispiel im Bereich der Energie- und



sich, die privaten Gartenflächen nicht durch Zäune und Hecken von einander abzugrenzen, sondern optisch als große Grünfläche zu gestalten. Dennoch wird die Privatsphäre geachtet. Für alle gemeinsam bieten der so genannte Anger, ein Grillplatz und eine großzügige Spielfläche ausreichend Platz. Als Gemeinschaftsraum steht ein 26 qm großes Apartment mit Terrasse im Gartengeschoss als Versammlungsort und Gästezimmer zur Verfügung. Neben gemeinsamen Nutzräumen entschieden sich die Bewohner und Bewohnerinnen für die Einrichtung einer Sauna und eines Werkraums. Zudem haben sie gegen Zahlung eines symbolischen Betrags Zugang zum 200 m entfernten Gemeinschaftshaus des ersten





Wassernutzung – Eingang. Zudem gibt es neben dem klassischen Auto-parkplatz zwei Fahrradhäuser mit insgesamt 50 Einstellplätzen. Im nahe gelegenen Dortmunder Kreuzviertel finden sich viele Kultur- und Versorgungsangebote. In unmittelbarer Nähe haben sich mittlerweile weitere Geschäfte für den täglichen Bedarf



niedergelassen. Lediglich der direkte Anschluss an die Stadtbahn fehlt. Doch zwei Buslinien und die S-Bahn ermöglichen neben dem Fahrrad die autounabhängige Verbindung zur Innenstadt.

### Organisation des Baus

Die GbR vergab die Organisation und Durchführung des Baus an eine Arbeitsgemeinschaft als Generalunternehmer. Dies war eine Bedingung der finanzierenden Bank. Somit entfiel die Möglichkeit zur Kostenreduzierung durch umfassende Eigenleistung. Zu unterschiedlich waren die handwerklichen Fähigkeiten innerhalb der Gruppe. Und der Generalunternehmer hätte nur ganze Gewerke, aber nicht einzelne Wohneinheiten

für bestimmte Gewerke ausgespart. Hand legten die Bewohner und Bewohnerinnen je nach Begabung und finanzieller Ausstattung lediglich bei Innenarbeiten wie Tapezieren oder Fußbodenverlegung selbst an.

### Die Verwaltung des Objektes

Zur Verwaltung des Objektes wählte die Wohnungseigentümergeinschaft aus der Gruppe einen Verwalter und zwei Beiräte, die sich ehrenamtlich um die anfallenden Aufgaben kümmern. Auch die Pflege der Anlage ist freiwillig geregelt. So gibt es eine Gartengruppe, die Aktionstage vorbereitet und einen Aschedienst für die Holzpelletsheizung.

### Bewohner- und Eigentümerwechsel

Im gemeinsamen Vertrag haben die Eigentümer und Eigentümerinnen eine Präambel unterschrieben, die besagt, dass alle Entscheidungen im Konsens getroffen werden müssen. Da sich alle über die Notwendigkeit von Kompromissen bewusst sind, funktioniert dies bisher auch sehr zur Zufriedenheit aller. Sollte der Verkauf einer Wohneinheit anstehen, so verkauft der Eigentümer über den freien Markt. Die Gruppe hat jedoch ein Vetorecht und in diesem Fall ein Vorkaufsrecht zum Marktpreis. Soll eine Wohnung vermietet werden, so wird die Gruppe informiert, hat aber keine Einflussmöglichkeit. Allerdings gehen alle davon aus, dass neue Mieterinnen und Mieter aus dem näheren Umfeld kommen und zum Projekt passen.

### Gemeinschaftsleben

Regelmäßige Termine gibt es nicht: Alle genießen es, sich ungeplant treffen zu können. Eine Arbeitsgruppe hat sich zusammen gefunden, die gemeinsame Feiern, wie z.B. ein Herbstfest, organisiert.

### Auszeichnung

Bereits im Jahr seiner Fertigstellung wurde das Wohnprojekt ausgezeichnet: Als eines der Agenda Projekte der Stadt Dortmund erhielt es 2006 das Agenda Siegel.



## Steckbrief

Dortmund – wir\_auf\_tremonia (W.I.R. II)

**Fertigstellung:** 2006

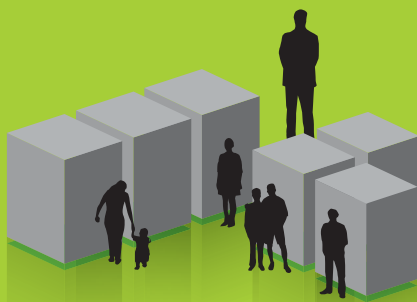
**Architektur:** Planungsgruppe Wohnstadt, Ursula Komes, Aachen

**Investorin:** Die Baugruppe wir\_auf\_tremonia

**Projektentwicklung:** Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund

**Projektgröße / -struktur:** Geschosswohnungsbau mit 18 WE, alle im Eigentum, 16 mit barrierefreiem Zugang

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Werk-/Freizeitraum, Waschräume, Gästewohnung mit Sauna, Innenhof mit Grill- und Spielplatz, 2 Fahrradhäuser mit 50 Stellplätzen



## Emsdetten – Hof-Eiche-24

Erfahrungen mit der eigenen Eltern-generation gaben für die Initiatorin den Ausschlag, Gleichgesinnte für ein generationenübergreifendes Wohnprojekt um sich zu sammeln. Die Frage nach der Finanzierung der Idee löste die Gruppe auf ungewöhnlichem Wege: Ein Mitglied aus den eigenen Reihen wurde als Privatinvestor tätig und brachte ein geeignetes Grundstück in guter Lage gleich mit. So entstand mit Hof-Eiche-24 in Emsdetten ein Investorenprojekt der anderen Art.



### Die Gruppe

Der kleinen Startergruppe war von Beginn an klar, dass sie Mitstreitende finden wollte, damit das Wohnprojekt eine Größe erhält, die Gemeinschaft ebenso zulässt wie Rückzugsmöglichkeit und die das Projekt auch bei einem Bewohnerwechsel weiterleben lässt. So führte die Initiatorin und spätere Moderatorin der Gruppe, Elisabeth Fröhlich, Informationsveranstaltungen in Emsdetten durch und machte die neue Wohnform vor Ort publik. Auch per Internetauftritt und Fragebogen wurden Interessierte gesucht. Und noch ist die Gruppe im Aufbau, denn die letzten zwei der insgesamt sechs Häuser sind erst kurz vor der Fertigstellung. Der generationenübergreifende Mix ist bereits gelungen. In den vier bewohnten Häusern leben 32 Personen im Alter zwischen 7 und 80 Jahren.

### Der Glücksfall: Ein Investor in den eigenen Reihen

Robert Beckonert war Mitglied der Initiativgruppe von Hof-Eiche-24. Als er sich entschloss, als Privatinvestor in sein eigenes Wohnprojekt einzusteigen, hatte er nicht nur die finanziellen Mittel, sondern auch ein

stand auch der Einrichtung von Gewerbeflächen nichts im Wege.

### Organisationsform

Für den Investor des frei finanzierten Wohnprojektes war es egal, ob die Projektinteressierten in dem Projekt zur Miete wohnen oder hier selbst genutztes Wohneigentum bilden wollten. Er konnte flexibel auf die Nachfrage reagieren. Die ersten Mitglieder der Gruppe zeigten sich weniger an Eigentumbildung als an einer anderen Art des gemeinschaftlichen Wohnens interessiert. Und so wurden 11 der 17 Wohneinheiten als Mietwohnungen realisiert. Die noch freien Wohnungen der beiden sich im Bau befindenden Häuser sollen jedoch größtenteils an Eigentumsinteressierte vergeben werden.

Als organisatorische Plattform aller Bewohnerinnen und Bewohner des Wohnprojektes wurde 2007 der Verein Hof-Eiche-24 e.V. gegründet. Diejenigen, die als Eigentümer in das Wohnprojekt eingestiegen sind, sind darüber hinaus in einer Wohnungseigentümergeinschaft organisiert.

### Beratung und Moderation

Die Gruppe verzichtete auf Kosten-

lichkeitsarbeit wird aus der Gruppe selbst heraus betrieben.

### Architektur und Wohnumfeld

Zu Beginn des Projektes verfügten die Architekten Dieter Brand und Dirk Baldauf von der db planungsgruppe über keine Erfahrungen mit Wohngruppenprojekten. Gemeinsam mit der Initiatorin und dem Investor erarbeiteten sie die speziellen Anforderungen eines Wohngruppenprojektes und entwickelten erfolgreich Lösungen. Der erste Entwurf war sehr variabel, damit der zukünftigen Bewohnerschaft die Möglichkeit zur Mitgestaltung blieb. Konnten die Eigentümerinnen und Eigentümer in der Planungsphase weitgehend unbeschränkten Einfluss auf die Grundrisse nehmen, unterlag das Mitspracherecht der Mieter gewissen Begrenzungen. Hier behielt sich der Investor vor, die Wünsche auch auf eine spätere Vermietbarkeit zu prüfen. Mitsprache hatten dagegen alle gleichermaßen bei den Gemeinschaftsräumen, Ausstattungsdetails wie z.B. Fliesenarten aber auch bei weit reichenderen Fragen wie der Wärmeversorgung. Bis 2007 entstanden in vier Häusern insgesamt 17



Grundstück zur Hand, das mit seiner zentralen Lage und Größe den Wünschen aller Beteiligten entsprach. Auf Erbpachtbasis konnten hier die Häuser des Wohnprojektes erbaut werden. Das Gebiet war bereits als Mischgebiet ausgewiesen und so

gründen auf eine externe Projektentwicklung. Die Aufgabe der Moderation und Projektentwicklung übernahm die Initiatorin des Projektes. Lediglich für rechtliche Fragen holte sie sich mit Rechtsanwalt Ulrich Tarp einen externen Berater. Auch die Öffent-

Wohn- und 3 Gewerbeeinheiten. Zwei weitere Häuser mit 7 Wohneinheiten sind im Winter 2008/2009 bezugsfertig. Die Häuser gruppieren sich um einen gemeinsamen Innenhof, auf dem Ende 2008 auch das Freizeithaus realisiert sein wird und von dem

schon jetzt die als Gemeinschaftsraum genutzte Gewerbeeinheit zugänglich ist.

Alle Wohnungen der Staffelgeschoss-Häuser sind altengerecht gestaltet. Die Wohnungen selbst sowie der Gemeinschaftsraum im Souterrain sind durch je einen Aufzug pro Gebäude barrierefrei zugänglich. Eine

tiefer Fensterfront hell und über eine anschließende Terrasse von den Erschließungswegen einsehbar.

Die Lage des Objektes eignet sich gut für ein generationenübergreifendes Wohnprojekt: Geschäfte für den täglichen Bedarf, Kindergärten und Schulen, Innenstadt und Bahnhof sind in wenigen Minuten zu erreichen

auch von der Mieterschaft zu refinanzieren, indem sie sich durch ein spezielles Abrechnungskonzept an den Kosten beteiligt. Dies wird durch die Einsparung bei den Heizkosten kompensiert.

Die Gemeinschaftsräume sind vom Verein Hof-Eiche-24 e.V. angemietet. Finanziert werden sie durch einen



ursprüngliche Lösung mit kostengünstigeren Laubengängen zur Erschließung fand keinen Konsens. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 und 125 qm. Im noch nicht fertig gestellten Haus entsteht zudem eine Wohnung, deren Zuschnitt auch nach Fertigstellung flexibel ist und in zwei Wohneinheiten geteilt werden kann. In den kleineren Wohnungen wurde zugunsten größerer Wohnräume auf Wannenbäder verzichtet. Jedoch existieren ein großzügiges Badezimmer als Wellnessbereich mit modernem Pflegebad und eine Sauna. Für die Gemeinschaft stehen zudem ein Gemeinschaftsraum sowie ein Gästeappartement zur Verfügung. Trotz Lage im Souterrain sind die Gemeinschaftsräume dank boden-

und als Naherholungsgebiet liegt ein Naturschutzgebiet in unmittelbarer Nähe.

#### **Finanzierung und Organisation**

Mittels Ausschreibung wurden alle Arbeiten als Einzelgewerke vergeben. Die Betriebe kamen aus der Region, zum größten Teil aus Emsdetten selbst. Die Bauleitung lag bei den Architekten. Der Investor errichtete ausschließlich frei finanzierte Wohnungen. Unterstützung gab es durch KfW-Kredite gemäß „Ökologisch Bauen Energiesparhaus 60“. Bezüglich der Wärmegewinnung entschied sich die Gemeinschaft für eine Erdwärmehheizung. Da diese die Baukosten in die Höhe trieb, wurde gemeinsam beschlossen, die Investitionskosten

monatlichen Vereinsbeitrag von 5 € sowie einer Monatsmiete in Höhe von 10 € je erwachsener Person. Damit sind die Kosten jedoch nicht völlig abgedeckt, so dass das Gemeinschaftsappartement auch als Gästezimmer vermietet wird.

#### **Verwaltung des Objektes und Nachbelegung**

Die Pflege und Verwaltung des Wohnprojektes wird unterschiedlich organisiert. Die Hausverwaltung regelt ein Mitglied der Wohnungseigentümergeinschaft, die Pflege des Gartens und die Hausmeisteraufgaben übernimmt der Verein. Jedoch tragen hierfür alle die Verantwortung: entweder aktiv durch Mitarbeit bei der Pflege oder passiv durch einen



Jahresbeitrag von 150 € pro erwachsene Person. So können bei Bedarf Externe für die Aufgaben eingekauft werden.

Mündliche Vereinbarungen sollen im Projekt Hof-Eiche-24 sicherstellen, dass bei der Nachbelegung von Wohnungen die Idee des Wohnprojektes erhalten bleibt. Im Verein wurde ver-

Die neuesten Informationen finden alle Interessierten am zentralen schwarzen Brett. Vor den Geräteschuppen sind ein paar Bänke und Tische gerückt: hier ist die beste Sonne für ein zwangloses Frühstück im Freien. Bei gemeinsamen Grillabenden, zu denen auch die Nachbarschaft aus den Häusern der angrenzenden



abredet, dass ein vorheriges Kennenlernen von möglichen Neumieterinnen und Mitgliedern der Gruppe verpflichtend ist. Die Gemeinschaft ist dabei vertreten durch eine Kennlerngruppe. Auch bei Kaufinteressierten ist ein vorheriges Kennenlernen angestrebt. Es findet jedoch nur statt, wenn die Käuferin oder der Käufer zustimmt.

### Soziales Leben

Zunächst war das Gemeinschaftsleben mit festen Terminen geplant. Schnell stellte sich heraus, dass dieses so nicht angenommen wurde. Jetzt sind die Verabredungen der Bewohnerinnen und Bewohner spontan und reichen von Nordic-Walking bis zu PC-Hilfe und geselligen Abenden.

Straße eingeladen werden, zeigt sich, dass die soziale Anbindung auch über das Wohnprojekt hinaus bereits gelungen ist.

## Steckbrief

Emsdetten – Hof-Eiche-24

**Fertigstellung:** 2007

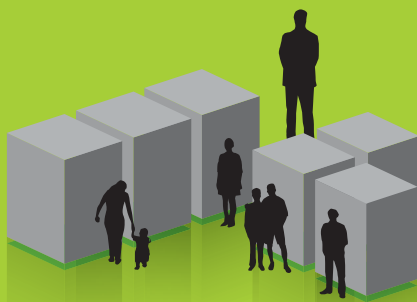
**Architektur:** db planungsgruppe, Steinfurt (Dieter Brandt und Dirk Baldauf)

**Investor:** Robert Beckonert

**Projektentwicklung:** Elisabeth Fröhlich  
**Projektgröße / -struktur:** Frei finanziert Geschosswohnungsbau mit 17 WE, davon 6 Eigentumswohnungen und 11 Mietwohnungen

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftsraum mit Kochzeile, Sauna, Pflegebad, Gästeapartment, Terrasse, Hof, Freizeithaus (geplant)

**Besonderheiten:** Erdwärmennutzung, 3 Gewerbeeinheiten (GE) davon eine GE als Gemeinschaftsbereich (100 qm)



## Essen – Der Beginenhof

Das Finanzamt einer Stadt: das ist kaum der Ort, den Menschen mit einer hohen Wohn- und Lebensqualität in Verbindung bringen. Das ehemalige Finanzamt Essen – Süd aber bietet genau dies seit kurzem. Hier fanden die Beginen aus Essen das Objekt, in dem sie ihr Wohnprojekt verwirklichen konnten. Der Beginenhof Essen ist mehr als ein Ort zum Wohnen. Dies zeigt sich im Stadtbild schon bei der Anreise: Zwei Hinweisschilder im städtischen Straßenverkehr zeigen den Weg – gleichwertig mit dem Museum Folkwang und dem Theater Courage.



### Die Gruppe

Autonomie in der Gemeinschaft leben, das ist das Motto der Bewohnerinnen des Essener Beginenhofes. Die Initiatorinnen des Essener Beginnenprojektes hatten sich Mitte der 1990er Jahre auf den Weg gemacht, dieses Ziel zu erreichen. 2001 gründeten sie den Verein Beginen im Pott, mit dem sie über die Geschichte der Beginen informierten und Anhängerinnen für ihr Wohnprojekt gewannen. Im Zentrum eines Beginnenprojektes steht das Bedürfnis, in einer Frauengemeinschaft zu leben und sich über die eigenen Belange hinaus zu

dungsarbeit oder Vermögen waren die Beginen finanziell unabhängig. Seit den 1990er Jahren erfährt die Bewegung eine Renaissance, mit Nordrhein-Westfalen als Zentrum: 12 der 19 deutschlandweiten Vereine und Projekte von Beginen wurden hier gegründet.

### Das Investorenteam und das geeignete Objekt

Lange hatten die Frauen nach dem passenden Weg zur Realisierung ihres Wohnprojektes gesucht. Sie hatten verschiedene Rechtsformen erörtert, Standorte in Erwägung

le. Stärker als bei manch anderem Beginnenprojekt steht für die Essener Beginen neben dem Leben der Beginenideale auch die Vermittlung von Wissen darüber im Fokus. Und so dient der gemeinnützige Verein Beginen im Pott e.V. nicht nur als Organisationsform der Gruppe, sondern bietet die Plattform für eine Vielzahl von Aktivitäten und Angeboten.

### Externe Beratung

Als Projektentwicklerin wählte die Gruppe 2001 Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund. Sie hatte bereits mehrere Beginnenprojekte beraten und



engagieren. Die Gruppe prüfte dafür auch mögliche Standorte außerhalb Essens. Und es schlossen sich auch Frauen an, die für das Leben im Beginenhof ihre Heimatstädte verlassen haben, um in Essen neu anzufangen. 37 Frauen zwischen 25 und 82 Jahren und 4 Kinder leben heute im Essener Beginenhof, 11 führen ihr Unternehmen hier. Und es ist Platz für mehr.

### Die Tradition

Gemeinsam mit 19 anderen zurzeit in Deutschland existierenden Beginnenprojekten knüpft der Beginenhof Essen bewusst an eine stolze Tradition an. Die Beginnenbewegung entstand im 13. Jahrhundert. Allein stehende Frauen schlossen sich zu spirituellen Gemeinschaften zusammen, ohne jedoch ein Gelübde abzulegen. Sie lebten gemeinsam in Konventen oder Beginenhöfen, damals eine attraktive Alternative zu Ehe oder Kloster. Durch Heilberufe, Handwerk, Bil-

gezogen und wieder verworfen. Bis die Lösung durch die Initiative eines privaten Investorenteam aus Unna an sie herangetragen wurde. Dieses hatte per Zufall das drei Jahre lang leer stehende Finanzamt Essen-Süd angeboten bekommen, fand das Gebäude faszinierend, aber für den traditionellen Wohnungsbau nicht nutzbar. Da die Investorin den Beginenhof Unna kannte und der Idee zugetan war, suchte sie nach einer ähnlichen Gruppe in Essen – und wurde bei Beginen im Pott e.V. nicht nur fündig, sondern man einigte sich auch schnell. Im denkmalgeschützten ehemaligen Finanzamt sollte in innerstädtischer Lage der Beginenhof Essen realisiert werden.

### Organisationsform

Das Ziel der Gruppe ist ein gemeinschaftliches Wohnprojekt für Frauen mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten. Eigentumsbildung spielt für die Gruppe keine Rol-

entwickelt. Darüber hinaus wurde die Gruppe auf ihrer langen Suche nach der geeigneten Trägerstruktur im Rahmen verschiedener durch Landes- und Bundesmittel geförderter Projekte begleitet.

### Organisation des Umbaus und Finanzierung des Objektes

Die Entwicklung des Bauprojektes lag bei den Investoren. Darüber hinaus übernahm Architekt und Investor Herbert Köhnemann die Bauleitung. Die Gewerke wurden einzeln vergeben. Das Projekt erhielt Fördermittel der sozialen Wohnraumförderung der Einkommensgruppe A für 6 Wohnungen und der Einkommensgruppe B für 2 Wohnungen. Für 2 integrierte Wohngemeinschaften für jeweils 6 Frauen wurden zusätzlich 6 Appartements für Einkommensgruppe A und 2 Appartements für Einkommensgruppe B gefördert. KfW-Kredite gab es gemäß „Ökologisch Bauen Energiesparhaus 60“. Bis auf eine anteili-

ge Förderung der Gemeinschaftsflächen der Wohngemeinschaften sind alle Gemeinschaftsräume frei finanziert und vom Verein angemietet.

### Architektur

Großzügig öffnet sich im denkmalgeschützten Eingangsbereich aus den 1920er Jahren die geschwun-

gene Treppe und gibt den Blick frei auf das große Fenstermosaik. Breite Flure führen zu den Wohnungen, die alle Balkone oder Loggien erhielten. Die Gruppe hatte großes Mitspracherecht. Sie konnte weit reichenden Einfluss auf die Grundrisse der Wohnungen nehmen, die Gestaltung der Außenanlagen mitbestimmen

und auch für Wünsche bei der Ausstattung gab es Spielraum. Insgesamt entstanden 26 Wohnungen und 2 Wohngruppen mit je 6 Appartements. Die Wohnungen sind zwischen 48 und 130 qm groß. Alle sind durch einen Aufzug erreichbar. Die geförderten Wohnungen sind auch in der Innengestaltung barrierefrei, die frei finanzierten aus unterschiedlichen Erwägungen lediglich barrierearm. Mit gut 300 qm Gemeinschaftsflächen steht viel Platz für Freizeit- und Nutzräume ebenso wie für einen Raum der Stille zur Verfügung. Der knapp 70 qm große Gemeinschaftssaal mit Küche bietet einen Ort für private Feiern und Kulturveranstaltungen. Der großzügige Eingangsbereich kann für Ausstellungen, Konzerte und andere Veranstaltungen genutzt werden. Der Innenhof wird



begrünt und bietet Spielfläche für Kinder und für Nachbarschaftsfeste. Die Gewerbeeinheiten sind klein und bezahlbar und somit perfekt an die Nachfrage angepasst. Frauenfinanzdienst, Atelier, Trauerbegleitung: Viele selbstständige Frauen mit unterschiedlichsten Berufsbildern haben sich hier niedergelassen. Und zwei von ihnen nehmen das Leitziel Wohnen und Arbeiten unter einem Dach wörtlich und wohnen auch im Projekt.

### Nachbelegung und Verwaltung des Objektes

Die Beginnen hatten lange die Vor- und Nachteile eines zeitlich begrenzten Generalmietvertrags, mit dem sie auch das Mietausfallrisiko übernommen hätten, abgewogen. Sie zöger-



ten, sich für die Errichtung eines Mietausfallwagnisfonds zu entscheiden. Es wurden schließlich Einzelmietverträge geschlossen und die Verwaltung des Objektes den Investoren überlassen. Damit nahmen die Bewohnerinnen weniger Risiko auf sich, aber auch weniger Einfluss auf die Nachfolge in Kauf. Sie können Mieterinnen vorschlagen, da es auch im Sinne der Investoren ist, Mietin-

turangebote. So wird mit der monatlichen Veranstaltung „Frauenzimmer“ die Salonkultur wiederbelebt. Feste und Informationsveranstaltungen öffnen das Haus nach außen. Ein Beginnen-Café ist in Planung.



teressentinnen nicht selbst suchen zu müssen. Doch bei langem Leerstand kann eine Wohnung auf dem freien Markt angeboten werden. Eine Kooperationsvereinbarung zwischen Gruppe und Investoren ist verhandelt, aber noch nicht unterzeichnet. Die Hausmeisteraufgaben für das gesamte Objekt liegen bei den Beginnen.

### Gemeinschaftsleben

Spontane Verabredungen und nachbarschaftliche Hilfeleistungen sind für die Bewohnerinnen des Beginnenhofs Essen selbstverständlich. Der Raum der Stille ist für die Frauen das Herzstück des Projektes, das Beginnenwohnzimmer ist Bibliothek und interner Treffpunkt. Im großen Saal gibt es organisierte Treffen und Kul-



## Steckbrief

Essen – Der Beginnenhof

**Fertigstellung:** 2007

**Architektur:** Herbert Köhnemann, Unna

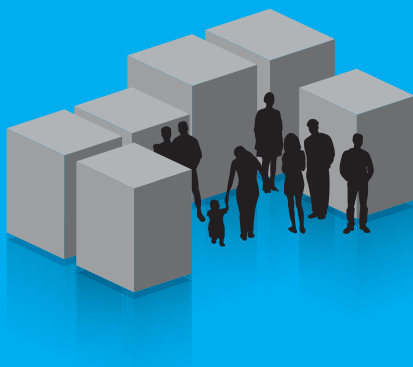
**Investoren:** Gabriele Rueß, Herbert Köhnemann, Unna

**Projektentwicklung:** Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund

**Projektgröße / -struktur:** 38 WE, 6 für Einkommensgruppe A, 2 für Einkommensgruppe B gefördert, 2 Gruppenwohnungen mit jeweils 6 Apartments, 12 Gewerbeeinheiten inkl. Beginnen-Café

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Großer Saal mit Küche, Raum der Stille, Beginnenwohnzimmer, Foyer, Innenhof

**Besonderheiten:** Umbau eines denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes



## Gelsenkirchen – Wohnhaus Zeche Holland eG

Wie andere Städte im Ruhrgebiet auch, ist Gelsenkirchen vom Strukturwandel stark betroffen. Folgte die Stadtentwicklung seit Mitte des 19. Jahrhunderts der Ausweitung der Industrie, bieten frei gewordene Flächen nun die Möglichkeit zur planvollen Gestaltung: Es entstehen Technologiezentren, hochwertige Wohnbebauungen und Kultureinrichtungen sowie Flächen zur Naherholung. Doch auch andere Nutzungen haben Raum – insbesondere innovative Wohnprojekte in den verbliebenen alten ehemaligen Industriebäuden. Mit dem Wohnhaus Zeche Holland eG konnte ein solches Wohnprojekt verwirklicht werden. Es sichert in unmittelbarer Nachbarschaft zu exklusiven Umnutzungen langfristig bezahlbaren Wohnraum.



### Die Gruppe und ihr Objekt

Vier Kinder und vierzehn Erwachsene im Alter zwischen 1 – 42 Jahren bewohnen heute die ehemalige Direktorenvilla der Zeche Holland. Lange Jahre hatte die Freundesgruppe Ausschau nach einem Haus gehalten, das sich zum gemeinsamen Leben eignet. Mit der alten Direktorenvilla und einer benachbarten Maschinenhalle schien endlich das richtige Objekt gefunden. Beide Gebäude gehören zum seit 1986 denkmalgeschützten Ensemble der Zeche Holland Schacht I und II genauso wie die Doppel-Malakowtürme, die Werkhalle und die Lüftergebäude. Die Zeche, die sich mit ihren insgesamt sechs Schächten über die Stadtgrenze von Gelsenkirchen nach Bochum-Wattenscheid zieht, war Ende der 1980er Jahre stillgelegt worden. 2001 kamen Direktorenvilla und Maschinenhalle in ein Zwangsversteigerungsverfahren. Zwei Mitglieder der Startergruppe sahen ihre Chance und ersteigerten die Gebäude. Doch entgegen vorheriger Berechnungen konnten sie die Gesamtsumme zum Erwerb in Einzeleigentum nicht aufbringen. Und noch bevor das Wohnprojekt richtig startete, drohte der Gruppe fast, das Objekt in einer zweiten Zwangsversteigerung wieder zu verlieren.

### Rechtsform und Förderung

An die Gründung einer Genossenschaft hatte der Freundeskreis zunächst nicht gedacht, als er beschloss, gemeinsam in einem Haus zu leben. Über Genossenschaften wusste die Gruppe wenig, und was sie wusste, brachte sie nicht mit sich in Verbindung. Genossenschaften, das waren große Wohnungsunternehmen, seit Jahren etabliert. Doch genau diese Rechtsform sicherte schließlich das gemeinsame Wohnprojekt in der ehemaligen Direktorenvilla. Nach der Zwangsversteigerung wandte sich die Gruppe an die WohnBund-Beratung NRW GmbH in Bochum, die der Gruppe unter anderem die Gründung einer Genossenschaft empfahl. Mit Fördermitteln des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen erarbeitete WohnBund-Beratung NRW eine Konzeption zur Organisation und Finanzierung des Genossenschaftsprojektes und setzte dieses um. Heute hat die Genossenschaft Wohnhaus

Zeche Holland eG 19 Mitglieder, darunter vier Solidargenossinnen und -genossen aus dem Freundes- und Bekanntenkreis.

### Finanzierung

Alle Bewohnerinnen und Bewohner haben als Eigenleistung einen hohen Genossenschaftsanteil eingebracht. Vom Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen erhielt die Genossenschaft ein Genossenschaftsgründungsdarlehen. Mit zusätzlicher Hilfe von Bürg-

gestaltet werden. Gemäß den Auflagen des Denkmalschutzes wurde der Eingangsbereich mit seiner Pförtnerloge und dem großen Treppenhaus erhalten. Die Größe der Wohnungen liegt zwischen 40 und 100 qm. Auf den Anbau von Balkonen verzichtete die Gruppe aus Kostengründen. Als Gemeinschaftsraum nutzen die Bewohner und Bewohnerinnen einen Raum mit Küchenzeile und Sanitärbereich im Erdgeschoss des Gebäudes. Zudem haben sie sich entschlossen, den gesamten Außenbereich als



schaftskrediten der GLS Gemeinschaftsbank sowie Kleinstkrediten konnten die erforderlichen Mittel aufgebracht werden, um die Gebäude inklusive Gelände zu erwerben. Auch der Einbau einer Holzpelletsheizung eröffnete schließlich der Genossenschaft eine weitere Förderung aus dem KfW-Programm zur CO<sub>2</sub>-Minderung. Beim Umbau und der Modernisierung der Villa erbrachten und erbringen die Bewohner und Bewohnerinnen einen hohen und unabdingbaren Anteil an Eigenleistungen.

### Architektur und Wohnumfeld

Neun von einander getrennte Wohneinheiten und ein Gemeinschaftsraum stehen den Bewohnern und Bewohnerinnen heute in der dreigeschossigen Villa zur Verfügung. Leider ist keine der Wohnungen barrierefrei. Eine Erdgeschosswohnung könnte jedoch durch einen alternativen Zugang in Zukunft altengerecht

Gemeinschaftsfläche zu nutzen. Die Ausstattung des Spielplatzes im Garten haben Mitglieder des Wohnprojektes selbst entworfen und gebaut. Gewölbekeller und der Dachboden wurden im Urzustand belassen und werden als gemeinsame Nutzfläche betrieben.

Energetisch war die Gruppe bemüht, gemäß ihren Möglichkeiten einen möglichst hohen Standard zu erreichen. Die Wärmedämmung im Dach und an der Kellerdecke sowie die Fenster wurden komplett erneuert. Eine Fassadendämmung war aus Gründen des Denkmalschutzes nicht möglich. Als Heizungssystem entschied sich die Bewohnerschaft für eine Holzpelletsheizung.

Die Infrastruktur der unmittelbaren Umgebung ist gut: Läden, Straßenbahn, Schulen und Kindergärten, alles ist fußläufig zu erreichen. Seit dem Einzug in die Villa 2004 hat sich das direkte Umfeld jedoch stark ver-

ändert. Die alternativen Gruppen und Räume, wie das freie Theater oder alternative Künstlerateliers in der ehemaligen Zeche sind verschwunden. 2006 wurden in den benachbarten Zechengebäuden von einem privaten Investor Lofts und moderne Bars fertig gestellt. Der Publikumsverkehr auf dem Gelände ist größer geworden. Eine Entwicklung, die sich die Bewohner und Bewohnerinnen so nicht gedacht und gewünscht haben. Doch mit ihrer Wohngruppe und der Villa ist die Gruppe noch immer mehr als zufrieden.

### Organisation des Umbaus

Obwohl das Haus bereits als Wohnungs- und Bürogebäude zwischen genutzt worden war, mussten eine Vielzahl von Umbauten und Sanierungsarbeiten vorgenommen werden, bevor die Bewohner und Bewohnerinnen des Wohnprojektes einziehen konnten. Als Architekten entschied sich die Gruppe für Dirk Rosenkranz vom Ingenieurbüro Rosenkranz, Datteln. Die Projektsteuerung und Begleitung der Baumaßnahmen übernahm Dirk Niehaus, Wuppertal. Alle Arbeiten wurden in Einzelgewerken vergeben. Bei der Instandsetzung des denkmalgeschützten Hauses beteiligten sich die Bewohner und Bewohnerinnen aktiv. Hierbei kamen dem Projekt die handwerklichen Fähigkeiten vieler Gruppenmitglieder zugute. Um auch bei den Eigenleistungen stets eine fachgerechte Ausführung zu sichern, entschied sich die Grup-

pe, Sanierungsarbeiten wie die notwendig gewordene Beseitigung von Hausschwamm unter der Anleitung eines Sachverständigenbüros durchzuführen. Beratungs- und Verhandlungsbedarf gab es auch in anderen Bereichen. Alle Zu- und Abwasserleitungen des Gebäudes mussten komplett neu verlegt werden. Und

die Gruppe stand plötzlich vor einem Problem mit den Versorgungsleitungen. Denn sie verfügte mit dem Besitz von Gebäude und Gelände zwar über ein Wege- nicht aber über ein Leitungsrecht. In vielen Gesprächen wurde gemeinsam mit WohnBund-Beratung NRW GmbH und dem Investor der umliegenden Zechenge-



bäude eine kostengünstige Lösung gesucht und gefunden. Die Gruppe trat die ursprünglich erworbene Maschinenhalle an diesen ab und erhielt im Gegenzug das Leitungsrecht. Eine gute Lösung für die Genossenschaft, denn die Maschinenhalle hätte mit ihrer Größe und möglichen Altlasten die Gruppe vor große finanzielle und organisatorische Herausforderungen gestellt. 2004 konnte die alte Villa schließlich bezogen werden.

### Die Zusammenarbeit mit dem Denkmalamt

Die Umbau- und Renovierungsarbeiten führte die Gruppe in enger und konstruktiver Absprache mit dem Denkmalamt der Stadt Gelsenkirchen durch. Die Auflagen des



Denkmalamt waren für die Genossenschaft nicht immer leicht umzusetzen, so brachte z.B. die geforderte Spezialanfertigung jedes Fensters höhere Kosten mit sich und schränkte die gestalterische Freiheit im Umgang mit dem Objekt ein. Gleichwohl wurde dadurch ein hohes atmosphärisches Niveau erreicht. Andere

### Soziales Leben

Abgesehen von der vorgeschriebenen Jahreshauptversammlung der Genossenschaft gibt es keine regelmäßigen Veranstaltungen. Das Gemeinschaftsleben gestaltet sich spontan durch Verabredungen oder Treffen im Gemeinschaftsraum und Garten.



Auflagen, wie der Erhalt des Eingangsbereiches, waren in der Gruppe unbestritten und architektonisch von ihr so gewollt.

### Die Verwaltung des Objektes und die Regelung der Nachbelegung

Die Verwaltung des Objektes unterliegt dem Vorstand der Genossenschaft. Hausmeisteraufgaben und die Pflege der Gemeinschaftsflächen regeln die Bewohnerinnen und Bewohner formlos unter sich.

Alle erwachsenen Bewohner und Bewohnerinnen sind Mitglieder der Genossenschaft. Noch gab es keine Fluktuation, doch ist der Wechsel in der Genossenschaftssatzung geregelt: Die mehrheitliche Zustimmung für neue Mitglieder ist bindend.

## Steckbrief

Gelsenkirchen – Wohnhaus Zeche Holland eG

**Fertigstellung:** 2004

**Architektur:** Dirk Rosenkranz, Datteln

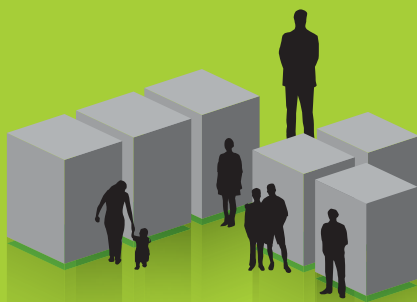
**Investorin:** Die Genossenschaft  
**Projektentwicklung:** WohnBund-Beratung NRW, Bochum

**Projektgröße / -struktur:** 10 WE inkl. Gemeinschaftsraum

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftsraum, Garten mit Kinderspielplatz, Hof, Nutzräume

**Besonderheiten:** Denkmalgerechter Umbau einer ehemaligen Direktorenvilla zu einem Mehrfamilienhaus; Holzpelletsheizung





## Ibbenbüren – WunschWohnen

Noch sind sie selten im ländlichen Raum: Neue Wohnprojekte. Doch die Ibbenbürener Frauengruppe der Lokalen Agenda 21 sah genau hierin eine zukunftsfähige Form des Wohnens – für sich selbst und für die Kommune. Das Projekt WunschWohnen versteckt sich nicht am Rande. Im Gegenteil: In einer der attraktivsten Lagen von Ibbenbüren, direkt am Aasee gelegen, konnte die Gruppe dank eines örtlichen Privatinvestors ihre Vorstellung vom gemeinschaftlichen Wohnen verwirklichen.

### Die Gruppe

Seit Ende der 1990er Jahre beschäftigten sich einige Ibbenbürener Bürgerinnen mit alternativen Wohnformen. Sie besuchten Wohnprojekte in der ganzen Bundesrepublik und diskutierten die verschiedenen Ansätze. Ursprünglich aus der Ibbenbürener Frauengruppe zur Lokalen Agenda 21 hervorgegangen, fanden sich bald auch Männer als Interessenten ein. Im September 2004 gründeten einige der Interessierten den Verein WunschWohnen e.V., um ihren ge-

nungen schienen ihnen besonders für die zukünftige ältere Bewohnerschaft geeigneter. In ihrer Gruppe waren gerade die Älteren zögerlich, wenn es um Wohneigentum ging. Zudem wollte die Gruppe eine Mischung erreichen: Sowohl für sozial Schwächere sollte die Möglichkeit zum Einzug in das Projekt bestehen, als auch der Erwerb von Wohnungseigentum für Interessierte mit den entsprechenden finanziellen Mitteln. Als Organisationsform wählte die Gruppe den gemeinnützigen Verein. Die Mitglied-

weit Wohnprojekte. Seit 2001 wurde sie von Ludger Borgel als Architekt begleitet und beraten. Bereits in der Planungsphase gönnte sich die Gruppe eine Supervision, die nur während der Einzugszeit kurzfristig ausgesetzt wurde und die sie sich jetzt wieder leisten will. Denn das Wohnen in Gemeinschaft will geübt sein. Eine externe Projektentwicklung wählte die Gruppe nicht. Für die Lösung von einzelnen Fragen suchte sie jedoch Beratung bei der Projektentwicklerin Birgit Pohlmann-Rohr aus Dortmund.



meinsamen Wunsch vom Wohnen zu verwirklichen. Die Gruppe hat nicht nur ihr eigenes Wohnprojekt im Sinn. Alle verstehen sich als Beispiel- und Ideengeber für zukunftsfähige Wohnformen – gerade unter dem Aspekt des demografischen Wandels. So ist die Durchführung von Veranstaltungen und Diskussionsabenden rund ums Thema „Neue Wohnformen“ Bestandteil des Projektes. Die Leitidee sieht der Verein darin, ein soziales Klima zu schaffen, selbst organisiert und getragen durch den gegenseitigen Austausch von Wissen, Fähigkeiten und konkreter Unterstützung. Die Altersspanne der Bewohner und Bewohnerinnen reicht von 23 bis 69 Jahren.

### Die Organisationsform

Die Projektgruppe entschied sich, gemeinsam mit einem Investor Eigentums- und geförderte Mietwohnungen zu verwirklichen. Mietwoh-

nschaft ist Voraussetzung, um bei WunschWohnen leben zu können. So wollen die Bewohnerinnen und Bewohner den Bestand ihrer Ideale und Ziele sichern.

### Externe Beratung

Schon in der Anfangsphase holte sich die Gruppe externe Sachkundige und besuchte darüber hinaus bundes-



### Das Grundstück

Lange Zeit suchte die Gruppe nach einem geeigneten Grundstück in Ibbenbüren, denn hier wollten sie bleiben. Schließlich machte sie ihr beratender Architekt mit einem örtlichen Investor bekannt, der über Baugrundstücke am Aasee in Ibbenbüren verfügte und dort gerade mehrere Wohnbauten errichtete: Eine der Toplagen in Ibbenbüren, die nicht nur über den unmittelbaren Zugang zum See, sondern auch über die notwendige Infrastruktur im Umfeld verfügt. Drei der Baugrundstücke waren noch nicht vergeben und WunschWohnen e.V. und der Investor wurden sich einig.

### Der Investor

Privatinvestor Gisbert Meyer überlegte lange und genau, ob er sich als Investor auf diesen für ihn noch ungewöhnlichen Weg einlassen sollte. Doch das Projekt schien ihm interes-



sant und er entschied sich dafür. Er brachte seine Finanzen, sein Grundstück und seine eigene Architektin ein, war offen für Diskussionen mit der Gruppe und deren Wünsche und realisierte das Wohnprojekt. Zeitgleich mit der Fertigstellung waren alle Wohnungen vergeben. Heute ist er zufrieden, diese Entscheidung

### Die Kommune und das Projekt

Ibbenbüren hatte als Kommune bislang keine Erfahrungen mit der Beratung für Neue Wohnprojekte. Doch Politik und Verwaltung waren der Idee gegenüber sehr aufgeschlossen und unterstützten das Vorhaben insbesondere durch die zügige Durchführung notwendiger Änderungen des

zung für ihr Mehrgenerationenprojekt, das auch für älter werdende Menschen bewohnbar bleiben soll. Im Zentrum der architektonischen Überlegungen stand jedoch die Frage, wie das Entstehen der Gemeinschaft behutsam gefördert werden kann. Jede Wohnung hat ihren eigenen Balkon oder Garten, damit privater Rückzug



getroffen zu haben. Er beabsichtigt zusammen mit der Architektin Anna Meyer ein weiteres Wohnprojekt in Ibbenbüren zu starten.

### Finanzierung

Von den 16 erstellten Wohnungen verkaufte der Investor sieben als Eigentumswohnungen an Mitglieder des Vereins WunschWohnen e.V. Neun Wohnungen wurden öffentlich gefördert (Einkommensgruppe A) und werden vermietet. Eine weitere Wohnung dient als Gemeinschaftsraum. Sie ist vom Investor finanziert. Der Verein zahlt dafür eine monatliche Miete in Höhe von 250 €.

Bebauungsplans. Und die Bereitschaft zur Hilfe beruht auf Gegenseitigkeit. Die Bewohnerinnen und Bewohner sowie Mitglieder des Vereins WunschWohnen e.V. sehen sich als aktiv gestaltende Einwohner Ibbenbürens, die die Stadt mit ihren Erfahrungen unterstützen. Der Verein will dazu beitragen, die Kommune mit zukunftsfähigen Wohnkonzepten auf den demografischen Wandel vorzubereiten. Gemeinsame Veranstaltungen mit örtlichen Bildungsträgern zu neuen Wohnformen sind nur ein Weg, den der Verein hierfür einschlägt.

### Architektur

Das WunschWohn-Haus ist konsequent barrierefrei. Dies war für die Gruppe eine wesentliche Vorausset-

möglich ist. Die Laubengänge, der gemeinsame Hof und die Terrasse aber sind das Herz des Projektes. Hier lässt sich das Leben, was alle sich gewünscht haben: Gemeinschaft, die verhindert, dass man im Alter vereinsamt. Die Laubengänge – in konventionellen Wohnbauten immer noch eher ungern gesehen – verbinden dabei nicht nur die einzelnen Wohnungen. Mit ihrer Tiefe von 1,50 m und 2,50 m werden sie selbst zum Kommunikationsort. Der Entwurf wurde von den Architekten Ludger Borgel und Anna Meyer erstellt. Insgesamt 17 Wohnungen inklusive Gemeinschaftswohnung von 49 qm mit Gemeinschaftsraum und Gästezimmer sind mit dem Projekt WunschWohnen in Ibbenbüren neu entstanden. Der

Gemeinschaftsraum liegt im Erdgeschoss und ist von beiden Seiten gut einsehbar. Die Wohnungen sind zwischen 47 und 70 qm groß. Dass sich viele der Bewohnerinnen und Bewohner beim Umzug verkleinern mussten, war für alle gewöhnungsbedürftig, aber dennoch gewünscht: Große Wohnungen wollen auch im Alter gepflegt sein. Da erwiesen sich kleinere Einheiten als attraktiv und altersgerecht.

Gerne hätten die Gruppe die Nutzung von Erdwärme realisiert, doch stellte sich dies aus Sicht des Investors als zu kostspielig dar. Immerhin: Für die Warmwasserversorgung stehen Solarzellen bereit. Bei der Wärmedämmung wurde auf neueste ökologische Standards geachtet.

### Organisation des Baus

Die Organisation des Baus lag bei der Architektin sowie einem Bauleiter. Neben einem Rohbauunternehmer wurden alle Gewerke einzeln vergeben, alle an Betriebe der Region. 2006 war Baubeginn und schon Mitte 2007 wurden alle Wohnungen bezogen.

### Verwaltung und externe Hilfe im Alltag

Eigentlich wollte der Investor für das Objekt einen Hausmeister anstellen. Doch die Bewohnerschaft von WunschWohnen winkte ab, nicht nur aus finanziellen Gründen. Denn die



gemeinsame Erledigung von Garten-, Haus- und Wohnungspflege verbindet mit dem Projekt und schweißt zusammen – auch in den Diskussionen, die nicht ausbleiben. Investor Gisbert Meyer kann heute anerkennen, dass dies entgegen seiner anfänglichen Skepsis gut funktioniert und sollte irgendwann externe Hilfe nötig sein, kann die Bewohnerschaft dies immer noch entscheiden.

### Nachbelegung

Mit dem Investor traf die Gruppe eine Vereinbarung, die dem Verein ein Vorbelegungsrecht für freie Mietwohnungen einräumt. Ist bis sechs Wochen vor Mietvertragsende keine Nachfolge bestimmt, kann die Gruppe entscheiden, ob sie das Risiko trägt und gegebenenfalls gemeinsam für die Miete aufkommt, bis die Wohneinheit wieder vermietet ist oder ob sie das Risiko an den Investor abgibt, der dann die Wohnung auf dem freien Markt vergeben kann. Die Eigentümerinnen und Eigentümer der Eigentumswohnungen haben sich selbst verpflichtet, die Wohnungen im Falle eines Verkaufs im Sinne des Projektes zu veräußern.

### Gemeinschaftsleben

Das Leben in Gemeinschaft war gewünscht. Es ist eine Gemeinschaft, die noch wachsen muss, denn alle Bewohner und Bewohnerinnen haben vorher in traditionellen Wohnverhältnissen gewohnt. Die gemeinsame Planungsphase, die Diskussionen und Aktionen zur Gestaltung der Gemeinschaftswohnung waren ein erster Schritt. Und jeder Tag im Projekt formt die Gruppe weiter. Diese freut sich am Gemeinschaftsleben und stellt sich auch offen und optimistisch den Herausforderungen, die dieses Leben mit sich bringt. Gerade deshalb leistet sie sich eine Supervision, damit die Gemeinschaft auch Zukunft hat. Ein darüber hinaus gehendes organisiertes Gemeinschaftsleben gibt es bei WunschWohnen nicht. Die über den Verein beim Investor angemietete Gemeinschaftswohnung steht für private Feiern ebenso zur Verfügung wie für Gemeinschaftsaktivitäten und Veranstaltungen.



## Steckbrief

Ibbenbüren – WunschWohnen e.V.

**Fertigstellung:** 2007

**Architektur:** Ludger Borgel, Ibbenbüren, Anna Meyer, Berlin

**Investor:** Gisbert Meyer, Ibbenbüren

**Projektentwicklung:** Gruppe  
**Projektgröße / -struktur:** Geschosswohnungsbau mit 17 WE, alle barrierefrei, 7 in Eigentum, 10 Mietwohnungen, davon 9 gefördert, Einkommensgruppe A

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftswohnung mit Gästezimmer, Terrasse, Innenhof

**Besonderheiten:** Solarkollektoren zur Warmwasserversorgung





## Köln – Philia

Rot, blau, gelb auf grüner Wiese: so leuchtet die neue Bebauung am Rande des Kölner Stadtteils Dellbrück den Menschen entgegen. Hier verwirklichte die Baugemeinschaft Philia ihre Vorstellung von gemeinschaftlichem Leben. „Lebensräume schaffen – miteinander und füreinander“ dieses Motto suchte die Gruppe auch architektonisch Wirklichkeit werden zu lassen. Wenngleich rechtlich und wirtschaftlich unabhängig, so ist Philia der Christengemeinschaft Köln-Ost eng verbunden. Diese baute zeitgleich in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung ihre neue Kirche.



### Die Gruppe

Generationenübergreifend in einer Gruppe leben, in die jeder nach seinen Fähigkeiten einen Beitrag zur Gemeinschaft einbringt und Verantwortung für sich und andere übernimmt: Das ist der Kerngedanke von Philia. Der Name stammt aus dem Altgriechischen und bezeichnet die höchste Form der freundschaftlichen Liebe zwischen den Menschen. Der anthroposophischen Idee nahe stehend suchte die Initiativgruppe Gleichgesinnte und Interessierte für ihr Wohnprojekt nicht nur im unmittelbaren Umfeld sondern z.B. auch durch Informationsstände bei Schul-festen der Kölner Waldorfschule und ähnlichen Veranstaltungen. Zurzeit leben 50 Menschen im Alter von 4 bis 82 Jahren im Projekt.

### Das Grundstück

Die Gruppe suchte nach einem geeigneten Grundstück in Köln. Dies war nicht immer einfach, gab es doch kein zentrales Kataster über städtische Grundstücke, die zur Bebauung und zum Verkauf für Wohnprojekte geeignet sind. So ähnelte die von der Projektentwicklerin Lisa Hugger

### Die Trägerform

Einige Mitglieder der Initiativgruppe waren bereits bei einem ersten Versuch, das Wohnprojekt Philia als Investorenmodell zu starten, dabei gewesen. Dieses Mal wollten sie möglichst großen Einfluss auf die Abläufe ihres Wohnprojektes haben und sicherstellen, dass jeder Einzelne bewusst Verantwortung für das Projekt übernimmt. So entschlossen sie sich für die Realisierung im Eigentum. Frühzeitig gab es eine rechtliche Beratung: Es wurde eine Planungsgemeinschaft GbR gegründet, gefolgt von einer Baugemeinschaft GbR. Nach der Teilungserklärung bildeten die Eigentümer schließlich eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG). Nicht allen Beteiligten geht es dabei um Eigentum für sich und ihre Nachkommen: Sie planen, ihre Anteile dem Verein Philia oder der Christengemeinde zu vererben, um die Leitidee des Wohnprojektes zu stärken. Alle Eigentümer und Eigentümerinnen sowie die Bewohnerschaft sind angehalten, dem „Philia-Verein für sozialkünstlerische Lebensgestaltung e.V.“ beizutreten. Die Mitglieder des gemeinnützigen Vereins entwi-

### Externe Unterstützung

Zur Projektentwicklung holte sich die Gruppe von Beginn an professionelle Begleitung durch Lisa Hugger aus Kürten, die wiederum mit einem Rechtsanwalt und einem Finanzberater zusammenarbeitete. Bei der GLS Bank fand man ebenso Unterstützung wie bei den Hannoverschen Kassen, die durch Sonderkonditionen den Start des Projektes ermöglichten, bevor für alle Wohneinheiten Käufer gefunden waren.

### Architektur und Wohnumfeld

Durch einen Arbeitskreis zu den Ideen des Künstlers Hugo Kükelhaus kam der Kontakt zwischen dem Verein und Prof. Peter Busmann zu Stande. Der Architekt der Kölner Philharmonie war sofort begeistert von der Idee des Vereins und konnte als Planer gewonnen werden. Im produktiven Austausch mit der Gruppe entwickelte das Architekturbüro Busmann und Haberer ein Ensemble, dessen Gemeinschaftseinrichtungen der hohen Bedeutung, die Gemeinschaft und generationenübergreifende Kommunikation bei den Bewohnern und Bewohnerinnen einnimmt,



begleitete Grundstücksuche einem Detektivspiel. Sobald das geeignete Grundstück jedoch gefunden war, gestaltete sich die Zusammenarbeit mit der Stadt sehr gut. Die notwendige Änderung des Bebauungsplans wurde zügig umgesetzt und ermöglichte einen baldigen Baubeginn.

ckelten die kulturellen, sozialen und pflegerischen Aktivitäten des Wohnprojektes. Der Verein ist wiederum selbst Mitglied der Philia Planungsgemeinschaft GbR und der WEG.

gerecht werden. Die zentrale Gemeinschaftsfläche im Freien ist mit Bänken ausgestattet, die Laubengänge zur Erschließung der Wohnungen im Geschossbau zu ihr ausgerichtet. Rückzugsmöglichkeiten bieten zur anderen Gebäudeseite hin private Balkone. Gut einsehbar liegt das

Nachbarschaftscafé des Wohnprojektes. Bodentiefe Fenster schaffen nach drei Seiten hin eine einladende Fensterfront und ermöglichen den Blick auf das Innere. 57 qm stehen hier zur Verfügung. Hinzu kommen ein 70 qm großer Raum für Veranstaltungen im Souterrain eines der Gebäude sowie ein 10 qm großer Therapieraum.



Die Wohnungen verteilen sich auf das so genannte Langhaus, eine Baueinheit mit Gartenhäusern und eine Baueinheit mit Wohnungen im Geschossbau, dem so genannten Hofhaus. Im Langhaus sind alle Wohnungen individuell zugeschnitten. Zwei Wohnungen, die zurzeit von Familien bewohnt werden, wurden so realisiert, dass Trennungen jeweils von einer zu zwei Wohneinheiten möglich sind. Alle Wohnungen haben Balkon, Terrasse oder Garten. Sowohl die Zugänge als auch die Innenausstattung aller Wohnungen im Hofhaus sowie der Erdgeschosswohnungen im Langhaus sind barrierefrei und altengerecht, zwei Wohnungen sind in allen Belangen behindertengerecht. Im Hofhaus erschließt ein Aufzug die Wohnungen. Auch bei den Gemeinschaftsanlagen wurde auf eine altengerechte Realisierung geachtet. Das gesamte Ensemble ist eingebunden in eine öffentliche Grünfläche. Die Gestaltung durch Hecken und Pflanzbeete soll in Zukunft gemeinsam mit der Stadt nach Konzepten von Hugo Kükelhaus angelegt werden. Die Infrastruktur ist gut: Läden für den täglichen Bedarf sowie die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sind in unmittelbarer Nähe, Naherholungsgebiete im Umfeld steigern die Standortqualität.

### Organisation des Baus und Finanzierung des Objektes

Die Baugemeinschaft entschloss sich für die Vergabe an einen Generalunternehmer.

Alle Wohnungen sind frei finanziert. Unterstützung in der Projektentwicklung fand das Wohnprojekt in seiner Anfangsphase durch eine Förderung

### Verwaltung des Objektes und Nachbelegung

Die Projektentwicklerin Lisa Hugger verwaltet auch das Haus. Als Hausmeister ist eine externe Kraft über die WEG eingestellt. Für die Nachbelegung hat sich Philia ein System der größtmöglichen Mitbestimmung gewählt, das zudem die Wohnungen vor



des damaligen Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Modellprojektes „Neues Wohnen für alte und pflegebedürftige Menschen“.

Die Gemeinschaftsräume sind anteilig von den Eigentümern finanziert und wurden dem Verein im Rahmen einer Schenkung übereignet. Die laufenden Kosten werden u.a. durch Vermietungen an externe Interessierte gedeckt. Eine Wohnung hat der Verein Philia zusätzlich erworben. Sie wird zunächst nicht wie geplant als Gästewohnung genutzt. Aus finanziellen Gründen hat sich die Eigentümergemeinschaft dafür entschieden, die Wohneinheit als normale Mietwohnung zu vergeben.

möglichen Spekulationen schützt. Bei Verkauf oder Tod hat der Verein oder ein von ihm benannter Dritter das Ankaufsrecht. Das heißt ein neutraler Gutachter bestimmt den Wert der Wohnung und der Verein kann über den Käufer oder die Käuferin entscheiden.

Zu diesem Zweck führt der Verein eine Warteliste mit Interessierten. Sollte der Verein dennoch niemanden finden, so liegt nach dreimonatiger Frist die Entscheidung beim Beirat der WEG. Die Vermietung von Wohnungen ist bisher nicht geregelt. In der heutigen Praxis ist sie jedoch getragen von den sozialen Ideen des Wohnprojektes. Obwohl frei finanziert, stehen sie zu Preisen des geförderten Wohnungsbaus zur Verfügung.



Insgesamt sind zehn Wohnungen im Projekt vermietet.

### Soziales Leben und altersgerechtes Wohnen

Zufällige Treffen sind bei Philia ebenso üblich wie organisiertes Gemeinschaftsleben. Zweimal in der Woche finden sich Bewohner und Bewoh-

nerinnen zusammen, um das Café des Wohnprojektes für sich selbst und Nachbarn zu öffnen: mittwochs nachmittags zum Kaffee und samstags mittags zum gemeinsamen Essen. Unterstützung im Alltag gehören als gelebte Nachbarschaft zum Selbstverständnis der Bewohner und Bewohnerinnen. Zurzeit ist die Gruppe darüber hinaus aktiv dabei, einen zentralen ambulanten Dienst für die professionelle Pflege zu organisieren. Dieser soll nicht nur bei Interesse den Pflegebedürftigen zur Unterstützung zur Verfügung stehen, sondern auch bei Bedarf kurzfristige Hilfe leisten können. Altengerechtigkeit zeigt sich für die Gruppe nicht nur in der Architektur. Altersgerechtes Wohnen im Sin-

verständnis von Philia erwächst daraus soziale Teilhabe und Selbstwertgefühl. Dabei muss die Teilnahme am Gemeinschaftsleben keine Verpflichtung zu großen Taten sein. Die Möglichkeiten reichen von kleinen nachbarschaftlichen Hilfestellungen bis hin zur Organisation von Veranstaltungen. Vorträge und Kursangebote sollen neben dem Café dazu beitragen, ein nachbarschaftliches Netzwerk über das Wohnprojekt hinaus zu flechten. Um damit im gewünschten Ausmaß tätig sein zu können, fehlt allerdings noch die Genehmigung des Antrags zur Einrichtung von Gewerbe, der für einen zweiten Gemeinschaftsraum läuft.

nerinnen zusammen, um das Café des Wohnprojektes für sich selbst und Nachbarn zu öffnen: mittwochs nachmittags zum Kaffee und samstags mittags zum gemeinsamen Essen. Unterstützung im Alltag gehören als gelebte Nachbarschaft zum Selbstverständnis der Bewohner und Bewohnerinnen. Zurzeit ist die Gruppe darüber hinaus aktiv dabei, einen zentralen ambulanten Dienst für die professionelle Pflege zu organisieren. Dieser soll nicht nur bei Interesse den Pflegebedürftigen zur Unterstützung zur Verfügung stehen, sondern auch bei Bedarf kurzfristige Hilfe leisten können. Altengerechtigkeit zeigt sich für die Gruppe nicht nur in der Architektur. Altersgerechtes Wohnen im Sin-



## Steckbrief

Köln – Philia

**Fertigstellung:** 2005

**Architektur:** Architekturbüro Busmann und Haberer GmbH, Köln

**Investorin:** Die Baugruppe

**Projektentwicklung:** Lisa Hugger, Kürten

**Projektgröße / -struktur:** 28 WE davon 2 behindertengerecht, größtenteils barrierefrei

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Nachbarschaftscafé, Gemeinschaftsraum, Therapieraum, Nutzräume, Hof, Spielplatz





## Mülheim an der Ruhr – Wohnen mit Freu(n)den unter einem Dach

Eine ehemalige Kfz-Halle als Ort für ein Wohnprojekt: Das ist zunächst eine ungewöhnliche Idee. 112 Meter lang, 22 Meter tief, 8 Meter hoch: Es bedarf der Fantasie und der Faszination für außergewöhnliche Räume, um diesen Ort zu einem Wunschobjekt für gemeinsames Wohnen zu erklären. Und es braucht Mut und Energie, sich an die Umnutzung zu wagen. All das brachte die Gruppe Wohnen mit Freu(n)den unter einem Dach mit. Als sie erfuhr, dass eine andere Wohngruppe nach anfänglichem Interesse wieder Abstand von der ehemaligen Kfz-Halle der aufgegebenen Kaserne Wrexham Barracks nahm, war sofort klar: Diese Gelegenheit konnte sie sich nicht entgehen lassen. Hier sollte ihr Wohnprojekt verwirklicht werden.

### Die Gruppe

Die Initiativgruppe des Wohnprojektes entwickelte sich aus einem gemeinsamen Freundes- und Bekanntenkreis, der zusammen wohnen und in selbst gewählter Nachbarschaft alt werden wollte. Erweiterung fand sie über die Begeisterung für das

projekte vorgesehen. Die Umnutzung der Anfang der 1930er Jahre errichteten Kfz-Halle gehörte von Anfang an zum Konzept. Doch das Gebäude war nicht leicht zu vermarkten. Und so gab es zwischenzeitlich Überlegungen, es abzureißen, obgleich der Denkmalschutz die Halle bereits mit

ten Kaufentscheidung bestand für die Gruppe nur die Möglichkeit, eine Eigentümergemeinschaft zu bilden. Dies kam auch dem Interesse der meisten Mitglieder sehr entgegen. Sie schlossen sich daher innerhalb kurzer Zeit als Baugruppe zu einer GbR zusammen. Dies befähigte die



Gebäude: Fünf Mitglieder der zehnköpfigen Startergruppe wollten an der Umnutzung der Kfz-Halle Anteil haben und das Projekt voranbringen, konnten aber aus unterschiedlichen Gründen persönlich nicht einziehen. Sie stiegen sozusagen als Investoren und Investorinnen ein und vermieten ihre Einheiten an Interessierte aus dem näheren Umfeld. Insgesamt leben im Projekt 50 Personen, davon ein gutes Viertel Kinder und Jugendliche. Die Altersspanne reicht von 5 bis 82 Jahren.

### Das Gebäude und die Rolle der Kommune

Nach Abzug des britischen Militärs hatte die Landesentwicklungsgesellschaft NRW im Treuhandauftrag für die Stadt Mülheim an der Ruhr das gesamte Kasernengelände der ehemaligen Kaserne Wrexham Barracks erworben und rund um den Exerzierplatz auch Raum für Wohngruppen-

einer Option belegt hatte. Ein offener Architekten- und Investorenwettbewerb sollte klären, ob die Halle wirklich für Wohnzwecke geeignet sei. Um den Zuschlag zum Kauf des Gebäudes und Geländes zu erhalten, musste das Wohnprojekt ein Konzept zur Umnutzung einreichen. Gemeinsam mit dem Architekturbüro Frank Ahlbrecht gewann die Gruppe den ersten Platz und erhielt die Möglichkeit zum Erwerb. Für das gesamte Kasernengelände wurde ein Altlastengutachten erstellt und die belasteten Flächen im Rahmen der Erschließung auch saniert. Für das Gebäude ließ die Gruppe ein eigenes Altlastengutachten erstellen, das keine Belastungen nachwies. Der Umsetzung der Idee, gemeinsam mit Freunden zu wohnen und alt zu werden, stand nun nichts mehr im Wege.

**Organisationsform der Gruppe**  
Aufgrund der kurzfristig geforder-

Gruppe, schnell zu handeln und sich um den Zuschlag für das Gebäude zu bemühen. Parallel zur GbR wurde eine Wohnungseigentümergemeinschaft gegründet. Dies ersparte den Eigentümern und Eigentümerinnen die Zahlung doppelter Grundsteuern.

### Finanzierung

Alle Wohneinheiten des Projektes sind frei finanziert. Besonders durch das frühzeitige Interesse derjenigen, die Kapital einbrachten ohne selbst einziehen zu wollen, stand eine stabile Gruppe zur Verfügung, die den Erwerb und den Umbau der Kfz-Halle vorantreiben konnte. Die Gruppe war schon vor dem endgültigen Kauf komplett und die Kredite wurden – bis auf eine Ausnahme – zur Erleichterung des Verfahrens bei derselben Bank aufgenommen. Mit dem Kauf wurde das Objekt in die Denkmalliste der Stadt Mülheim eingetragen. Auf Antrag erhielt das Pro-



jekt 2001 eine Förderung von damals 50.000 DM aus Landesmitteln für Denkmalschutz. Ein großer Teil der Baukosten wurde als denkmalwerte Sonderaufwendungen anerkannt, so dass den Eigentümern und Eigentümerinnen eine 10-jährige Sonderabschreibung zugute kommt. Zusätzliche Förderungen erhielt das Projekt für die Erstellung der Versickerungsanlage und für die Entsiegelung der Gesamtfläche aus Mitteln des Umweltministeriums. KfW-Kredite konnten bei Bedarf in Anspruch genommen werden. Die Kosten für die Erstellung und den Betrieb der Gemeinschaftswohnung werden auf alle anteilig umgelegt.

### Architektur und Lage des Objektes

Das Architekturbüro Ahlbrecht plante insgesamt 22 Wohneinheiten und einen Gemeinschaftsraum, der auch als Gästewohnung genutzt werden kann.

In der ehemaligen Halle entstanden jeweils 5 Meter breite und 22 Meter tiefe Wohneinheiten. Die Ursprungshöhe von knapp 8 Metern erlaubte in über 4 Metern Höhe eine Decke zu gießen, die zur Terrassenseite hin jeweils ein zweites 12 m tiefes Obergeschoss schuf. Das Architekturkonzept erhielt den Charakter der Halle im Inneren durch die Gliederung der Wohneinheiten und durch Beibehaltung der Bogenelemente

sowie der Raumhöhe. Im äußeren Erscheinungsbild wurde dem Denkmalschutz u.a. durch die Gestaltung der Fassaden und der Materialwahl Rechnung getragen. Im an die Halle angrenzenden westlichen Gebäudeteil entstanden im Zwischengebäude eine eingeschossige Wohnung sowie im zweigeschossigen Kopfgebäude

Aus ehemaligen versiegelten Nutzflächen entstanden an der südlichen Seite offene Terrassen, die in gemeinschaftlich genutztes Grün übergehen. Das Grundstück selbst liegt attraktiv unmittelbar am Naherholungsgebiet Witthausbusch und dem Landschaftsschutzgebiet Mendener Höhe. Energetisch konnte auch mit den



drei Wohneinheiten und die Gemeinschaftswohnung. Im östlichen Anschluss an die ehemalige Halle war im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs die Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zum Gelände festgelegt worden. Nach Abriss dieses Gebäudeteils schließt sich, nur durch das Dach verbunden, das östliche zweigeschossige Kopfgebäude an, das von fünf Parteien bewohnt wird. Die Wohnungen sind barrierearm gestaltet. Sie sind zwischen 70 und 190 qm groß. Im Zuschnitt und der Ausgestaltung der Wohnungen lag Gestaltungsspielraum, der mit dem Architekturbüro im Rahmen der Gebäudestruktur und des Denkmalschutzes im Detail abgestimmt werden konnte.

Vorgaben des Denkmalschutzes der Status eines Niedrigenergiehauses erreicht werden. Eine Brauchwasseranlage sowie ein Mulden-Rigolensystem führen zu geringem Wasserverbrauch und einer vollständigen Versickerung von ungenutztem Regenwasser.

### Organisation des Umbaus und externe Beratung

Die Gruppe entschied sich im Umbau ursprünglich für einen Generalunternehmer. Durch Verzögerung beim Erwerb des Hauses stieg der erste noch vor Baubeginn wieder aus, da die Angebotsfrist von 3 Monaten überschritten war. Kurzfristig fand eine neue Auswahl statt und das dann beauftragte Unternehmen



meldete während der Bauphase Insolvenz an. In der Fertigstellung arbeitete die Gruppe dann mit Einzelbeauftragungen. Die Bauleitung auf Seiten der Baugemeinschaft wurde neben dem Architekturbüro von einem Mitglied der Gruppe übernommen. Fast alle Gruppenmitglieder beschlossen, keine Eigenleistung in



baulicher Hinsicht einzubringen. Zum einen gestalteten sich aufgrund der Größe des Objektes die Preise für handwerkliche Arbeiten günstig, zum anderen legten aber auch die räumlichen Strukturen diese Entscheidung nahe. Nur im Bereich der Finanzüberwachung und Bauabwicklung übernahmen einzelne Mitglieder, die durch ihren beruflichen Hintergrund über entsprechende Fachkenntnisse verfügten, Aufgaben und Verantwortung. Die Geschäftsführung der GbR erhielt Entscheidungsbefugnisse für alle Bereiche inklusive der Finanzen. Alle Fragen der Projektentwicklung und -umsetzung wurden in der Gruppe mehrheitlich abgestimmt. Die Zusammenarbeit und das Vertrauen innerhalb der Gruppe waren auch in

Krisensituationen gut, so dass das Projekt erfolgreich und ohne wesentliche finanzielle Einbrüche realisiert werden konnte. Dennoch würden sich diejenigen, die Verantwortung übernehmen im Rückblick für eine zusätzliche professionelle, aus Baumitteln finanzierte Steuerung entscheiden. Zwar waren sie fachlich befähigt, die übernommenen Aufgaben auszuführen, aber der Umfang der ehrenamtlichen Arbeit führte an die Grenze der Belastbarkeit.

### Verwaltung und Nachbelegung der Wohnungen

Vier Eigentümer und Eigentümerinnen bilden den Verwaltungsbeirat, der Fragen des Alltags mit organisiert und Kontakt zur Hausverwaltung hält. Die Wohnungseigentümergeinschaft hat die Hausverwaltung sowie die Grünpflege der gemeinschaftlichen Flächen an externe Dienstleister vergeben.

Mit einer Selbstverpflichtung sichern die Vermieter und Vermieterinnen den anderen Mitgliedern der Eigentümergemeinschaft zu, dass bei der Auswahl neuer Mieter und Mieterinnen auf die Verträglichkeit zur Gruppe geachtet wird. Zurzeit sind neun Wohnungen vermietet. Einige Vermieter sind durchaus bereit, nach Ablauf der Spekulationsfrist von 10 Jahren und nach Auslauf der Sonderabschreibung Denkmalschutz, ihre Einheiten zu verkaufen. Es spricht für das Projekt, dass mehrere Mieter und Mieterinnen die Wohnungen selbst erwerben und sich so langfristig in das Wohnprojekt einbinden wollen.

### Soziales Leben

Gemeinschaft wird gelebt, ist aber kein fest organisierter Bestandteil des Wohnprojektes. Das gemeinschaftliche Leben im Haus gestaltet sich spontan.

Die Idee von guter und lebendiger Nachbarschaft verwirklichen einige Bewohner und Bewohnerinnen auch über das eigene Projekt hinaus. Kontakte zum benachbarten Projekt Wohnen im Alter und zu anderen Eigentümern und Eigentümerinnen am Standort drücken sich nicht zuletzt in gemeinsamen Aktivitäten aus: seien es Feste, kleinere Aktionen zur Gestaltung des Wohnumfeldes oder die gemeinsame, freizeitleiche Nutzung des Gemeinschaftsraumes.



## Steckbrief

Mülheim an der Ruhr – Wohnen mit Freu(n)den unter einem Dach

**Fertigstellung:** 2003

**Architektur:** Frank Ahlbrecht, Essen

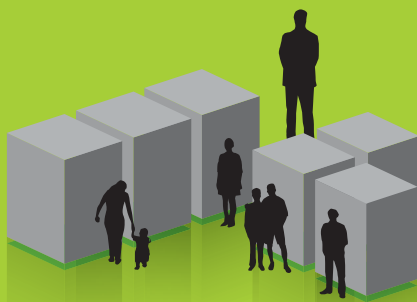
**Investorin:** Die Baugruppe

**Projektentwicklung:** Gruppe und Architekt

**Projektgröße / -struktur:** 21 Eigentumswohnungen, 1 Gemeinschaftsraum

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftsraum, Nutzräume, Garten

**Besonderheiten:** Architektonisch anspruchsvolle Umnutzung, Niedrigenergiehausstandard im Baudenkmal, Brauchwasseranlage, Mulden-Rigolensystem



## Münster – Die Bremer Stadtmusikanten

Bremer Stadtmusikanten in Münster? Das klingt zunächst erstaunlich. Doch in diesem Märchen der Gebrüder Grimm sah die Initiativgruppe des gleichnamigen Wohnprojektes das Sinnbild ihrer Vorstellung vom alternativen Wohnen. Wie die Tiere im Märchen sind die Bewohnerinnen und Bewohner in der zweiten Lebenshälfte angekommen, sind zusammen stark und nicht einsam. Und wie im Märchen trägt jeder mit seinen Möglichkeiten und mit seiner Unterschiedlichkeit etwas Eigenes dazu bei. Unter dem Motto „Wir wollen uns selbst helfen, indem wir einander helfen“, machte sich die Gruppe als Bremer Stadtmusikanten in Münster auf den Weg, um ihr Wohnprojekt zum gemeinsamen Wohnen zu verwirklichen.



### Die Gruppe

2002 fand sich im Bekanntenkreis einiger Bewohnerinnen und Bewohner von Münster-Wolbeck die Initiativgruppe zusammen, die ein integriertes Wohnen für Menschen ab 45 in solidarischer Nachbarschaft realisieren wollte. Die Kerngruppe wünschte in vertrauter Umgebung bleiben und sich dennoch zeitgemäß verändern zu können. In der Planungsphase konnten sie auch andere von ihrer Idee überzeugen. 26 Menschen im Alter von 51 bis 88 Jahren leben zurzeit im Wohnprojekt. Von Anfang an suchte die Gruppe Unterstützung bei der Stadt und fand sie dort auch.



### Die Kommune und die städtische Wohnungsbaugesellschaft als Investorin

Als die Initiativgruppe 2002 an die Stadt herantrat, um Hilfe für ihre Wohnprojektidee zu erhalten, stieß sie auf offene Ohren. Sie stellte einen Bürgerantrag an den Oberbürgermeister der Stadt mit der Bitte um Förderung. Diesem wurde stattgegeben. Die Bremer Stadtmusikanten wurden vom Amt für Wohnungswesen als Pilotprojekt unterstützt. Die städtische Woh-

nungsgesellschaft Wohn+Stadtbau – Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH stieg als Investorin ein. Und sie erwies sich als äußerst flexible und kommunikationsbereite Investorin. In zahlreichen Gesprächen mit der Gruppe ermöglichte die Wohn+Stadtbau die weitgehende individuelle Planung der einzelnen Wohnungen. Die Stadt Münster nahm das steigende Interesse der Menschen an alternativen Wohnprojekten schon länger wahr. Sie beauftragte die Verwaltung im selben Jahr, in dem

die Bremer Stadtmusikanten mit ihrem Anliegen an sie herantrat, bestehende Strukturen zu nutzen, um ressortübergreifend zukunftsfähige Projekte zum Wohnen im Alter zu unterstützen. 2004 wurde der „Runde Tisch für Wohnprojekte und Initiativen“ gegründet. Er soll Interessierte zusammenbringen, Solidargemeinschaften befördern und Wohnprojekte voranbringen. Und die Bremer Stadtmusikanten, bereits auf dem Weg zur Realisierung ihres Projektes, können seit 2005 gemeinsam mit der



Wohn+Stadtbau ihre Erfahrungen in diesem Forum an andere weitergeben.

### Grundstück

Gemeinsam mit dem Wohnungsamt der Stadt und der Investorin suchte die Gruppe ein geeignetes Grundstück. In einem Neubaugebiet, das unmittelbar an gewachsene Wohnbebauung anschließt und im Norden von Münster-Wolbeck liegt, fand sich der ideale Standort für die Bremer Stadtmusikanten. Die Wohnungsgesellschaft erwarb das Gelände, und der Bau konnte beginnen.

### Externe Beratung

Die Erstberatung für ihr Projekt holte sich die Gruppe bei den Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen von Neues Wohnen im Alter, Regionalbüro Westfalen, das bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH in Bochum angesiedelt ist. Die Projektentwicklung selbst übernahm die Wohn+Stadtbau Münster.

### Organisationsform

Die Bremer Stadtmusikanten verstehen sich als eine Gruppe von Menschen, die der Vision gefolgt sind, trotz ihrer Unterschiedlichkeit ein Zusammenwohnen in großer Freiheit, gegenseitigem Respekt und Solidarität zu leben. In einer Präambel zum Mietvertrag haben alle Stadtmusikanten dieser Vision zugestimmt.

Zur Gründung eines eingetragenen Vereins entschlossen sich die 7 Initiatoren, als es sich als notwendig erwies, das Projekt nach außen als juristische Person zu vertreten. Der gemeinnützige Verein ist kein Bewohnerverein. Lediglich vier Vereinsmitglieder wohnen gleichzeitig im Projekt, die anderen in der Nähe. Die Bewohner und Bewohnerinnen haben sich eine demokratische Ordnung für ihre Vollversammlung gegeben, die – von gewählten Hausvertretern und -vertreterinnen und einem Sprecher bzw. einer Sprecherin geleitet – alle Fragen des Zusammenwohnens miteinander regelt. Bewohnerschaft und Verein sind in der Verpflichtung auf die gemeinsame Präambel verbunden.

### Architektur und Wohnumfeld des Objektes

Als Architekt stand der Gruppe Erwin Veenker von der Wohn+Stadtbau zur Seite. Die 21 Wohneinheiten des Wohnprojektes wurden in 3 zweigeschossigen, miteinander verbundenen Stadtvillen verwirklicht. Alle Wohnungen sind barrierefrei und mittels Aufzügen erreichbar. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 51 und 88 qm. Die Wohnungen haben Balkone oder Terrassen. Der Garten steht allen zur Verfügung. Den Wohnungen liegt eine gemeinsame Konzeption zu Grunde. Soweit es finanziell und technisch möglich war, konnte jeder

zukünftige Bewohner in der Planungsphase Einfluss auf den Grundriss und die Gestaltung seiner Wohnung nehmen.

Die Häuser gruppieren sich um einen großzügigen Innenhof, der im Sommer als zentraler Treffpunkt fungiert. Im überdachten Außenbereich findet die Bewohnerschaft Schatten an heißen Tagen. Als Gemeinschaftsfläche für eine Vielzahl von Veranstaltungen und Aktivitäten wurde eine Gemeinschaftswohnung mit Gästeappartement realisiert, die knapp 60 qm umfasst. Ein ebenerdiger abschließbarer Fahrradport steht zudem als Nutzfläche zur Verfügung.

### Finanzierung und Organisation

Die Bauleitung vergab die Wohn+Stadtbau an ein externes Büro. Die Aufträge wurden über öffentliche Ausschreibungen an Einzelgewerke vergeben. Von den 21 Wohneinheiten sind 14 mit Landesmitteln gefördert, darunter 8 Wohnungen für die Einkommensgruppe A, 5 Wohnungen für die Einkommensgruppe B sowie der Gemeinschaftsraum inklusive Gästeappartement ebenfalls für Einkommensgruppe B. Die Gemeinschaftswohnung ist vom Verein des Projektes angemietet. Für die Nutzung des Gästeappartements zahlen die Bewohner 5 € pro Nacht.





### Verwaltung und Belegung

Verwaltung, Hausmeisterdienste und die Pflege der Grünanlage werden durch die Wohn+Stadtbau als Vermieterin der Wohnungen geregelt. Die Investorin hat dem Verein das Vorschlagsrecht für Neuvermietung zugesagt. Der Verein führt hierfür eine Warteliste von Interessierten.



### Soziales Leben

Die Bewohner und Bewohnerinnen des Projektes leben ihr eigenes Leben, aktiv und individuell. Manche arbeiten noch, andere nutzen die Freiheit, sich in ihre Wohnungen zurückzuziehen oder Dingen nachzugehen, wofür in ihrem Leben zu wenig Zeit war. Als Gemeinschaftsangebote finden Vorleseabende statt, Feste, Filmvorführungen, Gesprächsrunden, gemeinsame Radtouren und vieles mehr. Jedes Mitglied der Gruppe bringt seine Ideen ein. Über die gemeinsame Freizeitgestaltung hinaus achten die Bewohner und Bewohnerinnen aufeinander, um zu sehen, ob jemand Unterstützung braucht, und sich dann gegenseitig zu helfen.



## Steckbrief

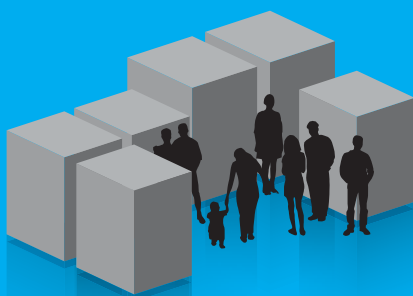
Münster –  
Die Bremer Stadtmusikanten

**Fertigstellung:** 2007

**Architektur:** Erwin Veenker,  
Wohn+Stadtbau

**Investorin u. Projektentwicklung:**  
Wohn+Stadtbau – Wohnungsunternehmen der Stadt Münster GmbH  
**Projektgröße / -struktur:** 21 barrierefreie Mietwohnungen, 8 WE für Einkommensgruppe A, 6 WE für Einkommensgruppe B gefördert

**Gemeinschaftseinrichtungen:**  
Gemeinschaftswohnung mit Gästezimmer, Innenhof, Fahrradport



## Siegen – Lebendiges Wohnen eG

Am Stadtrand von Siegen, direkt am Wald gelegen, haben die Mitglieder des Vereins Lebendiges Haus begonnen, ihre Vorstellungen vom gemeinsamen Leben in einem Haus der Begegnung in die Tat umzusetzen. So entstand aus dem Verein Lebendiges Haus e.V. die Genossenschaft Lebendiges Wohnen eG. Auf dem Weg dorthin hatte die Gruppe nicht nur ihr Ziel des generationenübergreifenden Wohnens vor Augen. Vielmehr war das Wohnprojekt in seiner gesamten Entstehung von dem Leitziel einer solidarischen Gemeinschaft geprägt: Von der durchdachten Zwischennutzung ihres Gebäudes bis hin zu der Beschäftigung von Langzeitarbeitslosen bei den Bauarbeiten.



### Das Objekt und die Gruppe

Über 50 Jahre war in dem lang gestreckten Gebäude am Stadtrand von Siegen ein Altenheim des Sozialwerks der Christengemeinschaft untergebracht. Da es den heutigen baulichen Anforderungen von Pflegeeinrichtungen nicht mehr entsprach, beschloss der Träger, das Gebäude abzureißen und einen Neubau zu errichten. Eine Initiative aus Mitgliedern der Christengemeinschaft und weiteren Interessierten formierte sich: Wäre das nicht die Gelegenheit, um ein generationenübergreifendes Wohnprojekt zu starten? Die Verhandlungen mit dem Träger waren erfolgreich. Er ließ sich

wortung. Mit Eigenleistung richteten sie das Gebäude für den Übergangszeitraum von nahezu drei Jahren schlicht aber funktional mit neuen Sanitäreinrichtungen so her, dass sie es an ausländische Programmstudierende der Siegener Hochschule vermieten konnten. Menschen der verschiedensten Kulturen lebten hier zusammen. Die Gruppe stand stets als Ansprechpartnerin zur Verfügung – auch bei Konflikten. Während das Objekt so genutzt wurde, plante der Verein die Erreichung seines langfristigen Ziels: Das Wohnprojekt Lebendiges Wohnen.

menlebens und der ökologischen Verantwortung stellen. Die Basis hierfür sieht die Stiftung darin, Grund und Boden der Spekulation und Preissteigerung zu entziehen, um Kapazitäten für soziale und ökologische Belange zu erhalten. So wurde die Stiftung schon zu Beginn in die Verhandlungen mit dem Eigentümer eingebunden. Sie erwarb das Gelände und übergab es dann der Genossenschaft in Erbpacht. Dies befreite die Genossenschaft von den Kosten des Grundstückskaufs. Im Erbauvertrag ist nochmals die Leitidee des Wohnprojektes bindend für die Nutzung des Geländes festgeschrieben.



überzeugen, dass ein Neubau in der Innenstadt für ein zeitgemäßes Pflege- und Begegnungszentrum besser geeignet sei. Und die Initiativgruppe hatte ihr Wunschhaus: am Waldrand, mit Blick über Siegen, direkt an der Kirche der Christengemeinschaft und dem Waldorfkindergarten gelegen. Den steilen Anstieg zum Haus nahmen sie in Kauf. Die Gruppe wuchs aus dem Bekanntenkreis, durch Mundpropaganda und Teilnahme an Informationsveranstaltungen. Die aktivsten Mitglieder bildeten den Initiativkreis des Lebendigen Hauses.

### Zwischennutzung

Schon vor der Fertigstellung ihres Wohnprojektes wollte die Gruppe das Objekt einer sinnvollen Nutzung zuführen. Das Gebäude leer stehen zu lassen, solange sie sich als Gruppe formierten und alle Formalitäten erledigten, entsprach nicht ihrer Überzeugung von sozialer Verant-

### Trägerform und Finanzierung

Die Finanzierung des Projektes stellte den Verein Lebendiges Haus vor große Herausforderungen. Nur wenige verfügten über ausreichend Kapital zum Erwerb, dennoch wollte die Gruppe keinen Investor. Mit der Gründung einer Genossenschaft sahen die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner ihr Sicherheitsbedürfnis und ihre Auffassung von Gemeinschaft am besten abgesichert. Doch auch hier kamen Mitglieder und Interessierte mit der Höhe der notwendigen Genossenschaftsanteile an ihre Grenzen. Und so entwickelte die Gruppe gemeinsam mit der Projektberatung und dem Genossenschaftsverband ein vielschichtiges Finanzierungskonzept.

Das Grundstück übernahm die Gruppe über die Stiftung trias in Erbpacht. Die Stiftung trias fördert Wohnprojekte, die sich aktuellen Fragestellungen des gesellschaftlichen Zusam-

Die Genossenschaft erhielt eine Moderationsförderung zur Projektentwicklung durch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. Für den Umbau des Hauses dienten die eingezahlten Genossenschaftsanteile als Eigenkapital, zusätzlich wurden Kredite der GLS-Bank und Bürgschaftsdarlehen aufgenommen. Aus dem Aktienrecht haben sich die Genossenschaftsmitglieder das System der Genussscheine zur Vorfinanzierung fehlender Genossenschaftsanteile entliehen: Unterstützer brachten Kapital ein, das zu einem akzeptablen Zins verzinst wurde. KfW-Kredite gab es im Rahmen „Ökologisch Bauen im Bestand“.

Das Amt für Soziales der Stadt Siegen unterstützte das Projekt ebenfalls, indem für eine Bewohnerin, die als Pflegefall nicht in ein Heim ziehen sondern im Projekt wohnen wollte, der Genossenschaftsanteil übernom-

men wurde – eine günstige Lösung auch für die öffentliche Hand. Zudem haben Bewohner und Handwerker eine „Nachhaltige Technik GbR“ gegründet, die die Holz-Hackschnitzel-Anlage betreibt, um die Bewohnerinnen und Bewohner nicht mit den Investitionskosten zu belasten. Alle erbrachten zur Gesamtfinanzierung viel Eigenleistung: beim Ausbau der Gemeinschaftsräume, der Verlegung von Fußböden und dem Innenanstrich. Für drei Wohnungen konnten keine Genossenschaftsmitglieder gefunden werden. Diese vermietet die Genossenschaft vorerst auf dem freien Markt und setzt darauf, dass die Gemeinschaft im Alltag überzeugt. Eine der Wohnungen ist an eine Studenten-Wohngemeinschaft vermietet.

### Externe Beratung

Die Gruppe startete mit großem Eigenengagement, doch es stellte sich bald heraus, dass für die Projektentwicklung externe Hilfe notwendig war. Zuviel galt es zu entscheiden, Rechts- und Finanzfragen zu klären und Hürden zu nehmen. Bereits für die Verhandlungen zum Kauf des Gebäudes holte sie sich Projektentwicklerin Lisa Hugger aus Kürten zur Unterstützung, die sie auch bei der weiteren Entwicklung des Wohnprojektes beriet. Beratung in Finanzierungsfragen erhielt die Gruppe zudem durch den Rheinisch Westfälischen Genossenschaftsverband, RWGV, Köln.

### Architektur und Wohnumfeld

Das dreistöckige Gebäude, das die Gruppe übernahm, entsprach der Architektur eines Altenheimes der 1950er Jahre: lang gestreckte Flure mit abzweigenden Zimmern. Die Struktur wurde beim Umbau grundlegend geändert. Zur Erschließung der Wohnungen wurde in der Mitte des

ment, die Gemeinschaftsräume mit integrierter Küchenzeile, ein kleiner Therapieraum und Räume, die von einer Gruppe des benachbarten Waldorfkinder Gartens angemietet wurden. Die Nutzräume sind im alten Zustand belassen. Keller, Waschküche und Fahrradkeller stehen hier zur Verfügung. Über die gesamte Front



Gebäudes ein neues Treppenhaus errichtet, eines der alten Treppenhäuser erhielt einen zweiten Zugang. Alle Wohnungen des dreigeschossigen Hauses erhielten einen Balkon oder Garten. Aufzüge wurden nicht eingebaut. Doch durch die Hanglage sind zwei Stockwerke barrierefrei zu erreichen. Besonderen Wert legten die Bewohnerinnen und Bewohner auf die äußere Gestaltung ihres Wohnprojektes. Sie beauftragten das Atelier Robert Kaller, Dortmund, mit einer professionellen Fassadengestaltung. Heute leuchtet das Haus in Regenbogenfarben und ist schon von weitem zu erkennen. Insgesamt entstanden 21 Wohneinheiten in der Größe von 30 bis 146 qm. Im Souterrain befinden sich ein Apparte-

zum Hang hin zieht sich ein großzügiger Hof mit Baumbestand, von dem aus die Treppenhäuser erschlossen werden. Er lädt zum Treffen ein und bietet den Kindern ein großes geschütztes Areal. Zum Gebäude gehört ein nahe gelegener Schrebergarten. Noch wartet er auf seine Entdeckung. Doch die Bewohnerschaft weiß schon, wie sie ihn gerne hätte: Mit Nutzbäumen und – hecken, damit die Kinder ernten können sowie mit Grillplatz und Hütte.

### Organisation des Umbaus

Die Gewerke wurden einzeln vergeben. Die Bauleitung übernahm der Architekt. Die Genossenschaft sah auch die Bauarbeiten als Teil des Gesamtprojektes: Handwerker wurden



im Rahmen von Beschäftigungsprogrammen eingestellt. Eine gewollte Entscheidung, die die Organisation und das Vorankommen des Baus jedoch nicht immer beförderte. Doch die Gruppe verstand sich bei allen Schwierigkeiten als Baukollektiv und versuchte Gemeinschaft mit allen Beteiligten auch in dieser Situation zu

mit der Stiftung trias gesichert.

### Soziales Leben

Das soziale Leben besteht aus alltäglichen Begegnungen, regelmäßigen Bewohnertreffen, spontanen Unternehmungen und dem Feiern gemeinsamer Feste im Ablauf der Jahreszeiten. Es war geprägt von viel



leben. Wenngleich sie sich im Rückblick die Mehrbelastung nicht unbedingt noch einmal zumuten würde.

### Verwaltung und Belegung

Die Verwaltung des Hauses liegt beim Vorstand der Genossenschaft. Die Buchführung konnte an die Wohn-Bund Beratung NRW GmbH vergeben werden. Dem Hausmeister stehen zwei Langzeitarbeitslose als geringfügig Beschäftigte und häufig ehrenamtliche Hilfe durch Bewohnerinnen und Bewohner zur Seite.

Die Nachbelegung ist im Gesellschaftervertrag der Genossenschaft geregelt und sie bedarf der mehrheitlichen Zustimmung. Die Bestandssicherung der Leitidee ist darüber hinaus durch die Erbpachtvereinbarung

gemeinsamer Arbeit des Aufbaus. Die fertig gestellten Gemeinschaftsräume stehen jetzt für künstlerische und kulturelle Aktivitäten der Hausgemeinschaft sowie für die interessierte Nachbarschaft und Öffentlichkeit zur Verfügung. Das gegenseitige bewusste Wahrnehmen ist für die Bewohnergemeinschaft fester Bestandteil des gemeinsamen Wohnens und Lebens.

## Steckbrief

Siegen – Lebendiges Wohnen eG

**Fertigstellung:** 2005

**Architektur:** Christoph Jaenicke, Bochum (Umbau), Robert Kaller, Dortmund (Fasadengestaltung)

**Investorin:** Die Genossenschaft  
**Projektentwicklung:** Lisa Hugger, Kürten

**Projektgröße / -struktur:** 21 WE  
**Gemeinschaftseinrichtungen:** Hof, Terrasse, Therapieraum, Gemeinschaftsraum

**Besonderheiten:** Schrebergarten, Integrierte Kindergartengruppe, Nachhaltige Technik: Holz-Hackschnitzel-, Regenwassernutzungsanlage

## 20 Jahre Wohngruppenprojekte in Nordrhein Westfalen – Vergangenheit mit Zukunft

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind kein wirklich neues Phänomen. Die folgende Darstellung ausgewählter Wohngruppenprojekte aus den letzten 20 Jahren zeigt dies anschaulich auf und hat zum Ziel, Erfahrungen mit den Konzepten der ersten Stunde zu beleuchten. Dabei geht es vor allem darum, wie die Projekte baulich und sozial auf die Quartiere und das Stadtbild wirken, in welchen besonderen Aspekten sie aus heutiger Sicht nachhaltig sind und wie sie von den Nutzerinnen und Nutzern angenommen wurden. Außerdem werden Erfahrungen wiedergegeben, die für einen Transfer auf aktuelle Projektentwicklungen der verschiedensten Bauvorhaben von Interesse sein können.

### Der Grundgedanke

Die frühen Projekte fanden sich unter anderen Themen als heute zusammen wie z.B. „Frauen planen und bauen“, „Wohnen mit Kindern“ – sowohl für Alleinerziehende als auch im familien- und kindergerechten Wohnungsbau. Ein weiteres Thema war „Ökologisch Wohnen“ – d.h. vor allem gesund und baubiologisch Wohnen und immer wieder „Das Wohnen mit Freunden unter einem Dach“. Diese Themen bewegten die Menschen in den ausgehenden 1980er Jahren. Die Wohngruppenprojekte waren also Ausdruck oder Spiegel der gesellschaftlichen Diskussion und Umsetzung der Trends gleichzeitig. Wohngruppenprojekte dieser Couleur in unterschiedlichsten Organisations-, Rechts- und Eigentumsformen wurden zu Wegbereitern für das gemeinschaftliche Wohnen von heute.

Die Beispielprojekte demonstrieren u.a., wie vielfältige Nutzerwünsche bei der Architektur berücksichtigt werden und qualitätsteigernd in die Planung einfließen können. Architektinnen und Architekten haben damit experimentiert, die Wohnwünsche nach mehr Nachbarschaft und neuer Gemeinsamkeit in bauliche Formen zu gießen und gute Bedingungen für die entwickelten Wohnbedürfnisse zu schaffen. Gleichzeitig waren sie bestrebt, kostengünstig zu bauen, damit langfristig bezahlbare Mieten bzw. Belastungen entstanden und Spielraum für die Finanzierung der Gemeinschaftsflächen sowie zusätzlicher Infrastruktureinrichtungen wie Sauna oder Werkstatt etc. blieb.

Alle diese Wohnprojekte haben Vorbildcharakter für Entwicklungen der aktuellen nachfrageorientierten Wohnraumversorgung mit partizipativen Elementen. Sie stellen unter Beweis, dass Beteiligung mit Laien und Selbsthilfeaktivitäten in der Realisierung von Wohnprojekten zu guter Architektur und guten Nachbarschaften führen können. In der Aufarbeitung dieser Erfahrungen kann der aktuelle Trend „weg vom vorsorgenden Staat hin zu mehr Selbsthilfe“ in der Wohnraumversorgung eine Bestätigung und Beförderung erfahren.

### Good Practice

Auf den folgenden Seiten werden Wohnprojekte in verschiedenen Organisationsformen – Baugruppen, Genossenschaften und Investorenmodelle – vorgestellt. Sie wurden nach unterschiedlichen Aspekten untersucht wie

- baulich-architektonische Nachhaltigkeit
- Beurteilung von innovativen Grundrissen
- Nutzung und Bedeutung des Wohnumfeldes
- Entwicklung und Bedeutung der Gemeinschaft (soziale Nachhaltigkeit)
- Nutzung und Verwaltung der Gemeinschaftsräume
- Fluktuation
- Beurteilung der Belegungsmischung und
- Umgang mit dem Objekt

Zudem haben die Bewohnerinnen und Bewohner ihre persönlichen Erfahrungen geschildert.

### Bottom-up Projekte

Gemeinschaftliche Wohnformen kannten vor 20 Jahren nur Eingeweihte mit guten Kontakten ins europäische Umland wie die Niederlande, Dänemark oder Österreich, wo die innovativen Wohnformen schon zum normalen Wohnraumangebot gehörten. Jedoch wurden Baugruppenprojekte im Eigentum auch in Nordrhein-Westfalen bereits vereinzelt zu den oben genannten Themen realisiert. Diese sogenannten Bottom-up Projekte gingen immer von einer kleinen Nutzergruppe aus und wurden **von unten** aufgebaut – eben „Bottom-up“. Die Planung durch die Nutzer selbst ist sowohl bei den Baugruppen als auch in den Genossenschaften sozusagen rechtsforminhärent und damit selbstverständlich. In den Bottom-up Projekten werden Einzelne aktiv, formieren eine Gruppe, nehmen ihre Wohnraumversorgung in die Hand und arbeiten daran, ihre Vorstellungen vom Miteinanderwohnen gemeinsam baulich umzusetzen. Das war vor 15 bis 20 Jahren deutlich schwerer als heute, da es bis dato kaum fördernde Strukturen noch Erfahrungen oder Informationsquellen wie das Internet gab.

Ein viel beachtetes Projekt aus dieser Zeit war der erste Wohnhof des Architekturbüros „Alte Windkunst“ in Herzogenrath. Als Mietwohnungsbau waren solche Projekte vor zwanzig Jahren in Nordrhein-Westfalen kaum vorstellbar. Jedoch gelang es schon einige Jahre später dem Verein Wohnen mit Kindern e.V. in Düsseldorf mit dem Investor ein großes familiengerechtes Wohnprojekt im Geschosswohnungsbau zu erstellen.

Die genossenschaftlichen Wohnprojekte Ökologische Baugenossenschaft Waldquelle eG in Bielefeld und Werk-



bundsiedlung Am Ruhrufer eG in Oberhausen zeichnen sich durch hohe bauliche Selbsthilfeleistungen aus. Damals wie heute ist es nicht leicht, für eine Genossenschaft in Gründung eine Finanzierung zu erhalten. Die geforderten Eigenkapitalanteile sind kaum darstellbar. Daher muss auch bei aktuellen Neugründungen die bauliche Selbsthilfe, die „Muskelhypothek“ das fehlende Eigenkapital ersetzen. Jedoch sind die Mitglieder einhellig der Meinung, dass das gemeinsame Tun eine Gruppe zusammenschweißt und das Gemeinschaftsgefühl wachsen lässt. Sie vertreten überzeugend die Meinung, dass jede Gemeinschaft Anlässe braucht, dass man sich in und über die Arbeit kennenlernt und dadurch die Projektidentität sich entwickeln kann.

Das gilt in gleicher Weise für Baugruppen, die ihre Wohnungen im Eigentum errichten und in der Regel über eine Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) organisieren. Der gemeinsame Planungs- und Bauprozess fördert das Kennenlernen. Meinungsverschiedenheiten müssen ausgeglichen, Kompromisse geschlossen werden. Das sind gute Voraussetzungen für das gemeinsame Wohnen. Die Öko-Siedlung in Düsseldorf-Unterbach hat als Baugesellschaft in drei Bauabschnitten 30 Wohneinheiten (WE) bzw. Einfamilienhäuser und ein Gemeinschaftshaus realisiert. Dabei hat sie mit einem in Baugruppen erfahrenen ökologischen Architektenteam zusammengearbeitet, das bereits Erfahrungen im Umgang mit Selbstnutzern und ökologischer Bauweise gesammelt hatte. Davon haben sie profitiert.

## Top-down Projekte

Heute, nachdem das gemeinschaftliche Wohnen z.B. in Form von Mehrgenerationen-Wohnprojekten in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist, kann es durchaus passieren, dass private Investoren bei Städten vorstellig werden und bekunden, dass sie gerne für und mit Initiativgruppen ein Wohnprojekt in gemischter Finanzierung im Mietwohnungsbau erstellen möchten.

Wenn es noch keine Initiativgruppe gibt und die Wohnprojekte von anderen wohnungswirtschaftlichen Akteuren initiiert werden, dann bezeichnet man diese Form der Projektentwicklung als Top-down-Modell. In den 1990er Jahren wurden in Nordrhein Westfalen Wohngruppenprojekte vereinzelt in Städten des Ruhrgebietes im Rahmen der Internationalen Bauausstellung Emscher Park (IBA) als Top-down Projekte initiiert. Die bekanntesten unter ihnen sind die Projekte „Frauen Planen Wohnungen“ in Bergkamen sowie „Alternatives Wohnen – Tor zur Südstadt“ in Recklinghausen. In Köln-Bickendorf und Münster-Mecklenbeck sind die Wohnungs- bzw. Sozialämter der Städte initiativ geworden, um auf städtischem Bauland Modellprojekte als Vorbild im und für den öffentlich geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Der Versuch, für Familien mit Kindern und insbesondere auch für Alleinerziehende kostengünstig Mietwohnungen mit nutzungsneutralen Grundrissen und kinderfreundlichem beispielbarem Wohnumfeld beispielhaft zu errichten, wurde auch von den Gleichstellungsbeauftragten der Kommunen initiiert

(Aachen – Vaalserstraße, Leverkusen – Quettinger Feld, Würselen – Im Mauerfeldchen, Moers – Villa Kunterbunt, Kempen-St. Hubert – Frauen bauen etc.).

Verfahren der Bewohnerbeteiligung, die Entwicklung von nutzungsneutralen Grundrissen, die sicher stellen sollten, dass jedes Kind in einer Familie über ein eigenes Zimmer verfügen kann sowie die Betonung der Wichtigkeit des Wohnumfeldes, das für das Leben mit Kindern die Hälfte des Wohnwertes ausmachen kann, fanden Eingang in viele weitere anspruchsvolle öffentlich geförderte Wohnungsbauten in Nordrhein-Westfalen und damit in die alltägliche Praxis. Der Transfer aus Modellprojekt-Erkenntnissen ist also in Ansätzen durchaus gelungen und die oft formulierte Forderung „Vom Modell zur Regel“ konnte umgesetzt werden.

Inzwischen hat die GAG-Immobilien AG in Köln das Thema „Neue Wohnformen“ und „Mehrgenerationenprojekte“ in ihr Portfolio aufgenommen. Im Unternehmen sind spezielle Ansprechpartner für diesen Schwerpunkt zuständig. Zurzeit sind insgesamt 5 neue Wohnprojekte im Bau oder in der Projektentwicklung. Das Pilotprojekt hat also späte Früchte getragen.

## Fazit

Der Rückblick auf die sechs vorgestellten frühen Wohnprojekte zum gemeinschaftsorientierten Wohnen zeigt, dass Wohngruppenprojekte lohnen. Sie zeichnen sich durch eine hohe Nachhaltigkeit aus und beweisen, dass das gemeinschaftsorientierte Wohnen mit aktiver Nachbarschaft kein sozial romantischer Traum, sondern in all diesen Projekten auch nach 10 bis 20 Jahren noch immer aktiv gelebte Realität ist. Hohe soziale Mehrwerte durch ein Miteinander, das die Kinderbetreuung erleichtert, in schweren Zeiten Rückhalt gibt und zu einer Sinn bringenden aktiven Freizeitgestaltung anregt, ist auch heute in vielen der „Altprojekte“ gelebter Alltag. Darüber hinaus zeichnen sich die Projekte durch eine hohe Verantwortlichkeit für den baulichen Zustand der Immobilien aus: alle Objekte sind tipp topp unterhalten, ganz überwiegend durch Selbsthilfe und hohe Eigenverantwortung für das Projekt. Auch neu gegründete Bewohnergenossenschaften haben bewiesen, dass sie „wirtschaften können“ und fähig sind, auch über einen langen Zeitraum die Projekte wirtschaftlich stabil zu betreiben. Ebenso zeichnet sich bei den Altprojekten ab, dass sie für Investoren hoch interessant sind: viel Selbstverwaltung, Selbsthilfe bei Reparaturen sowie die selbstorganisierte Nachbelegung der Wohnungen ersparen Investoren viel Aufwand, Zeit und Kosten. Verantwortung abzugeben bedeutet zwar auch immer, viel Vertrauen aufbringen zu müssen, aber das hat in den Projekten keiner der Investoren bereut. Im Gegenteil: nirgendwo sonst als in diesen gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten ist Vandalismus und Leerstand so gering und klappt die Integration von Jung und Alt so gut wie hier.

## Bielefeld – Ökologische Baugenossenschaft Waldquelle eG

### Frühstück im Garten unter Obstbäumen und Himbeeren direkt vom Strauch

Diese neu gegründete Ökologische Baugenossenschaft Waldquelle hat viel bauliche Selbsthilfe geleistet, um zu den niedrigen Erstellungskosten von 480,- DM/qm Wohnfläche (1996) zu gelangen. Nur das rohe Mauerwerk wurde quasi fremd erstellt: Verputzen, Wasserleitungen, Elektrik, Sanitär, Dachstuhl ausbauen – alles wurde in Eigenhilfe gemacht – und das u.a. von einem hohen Anteil allein erziehender Frauen, für die dieses Gemeinschaftsprojekt in besonderer Weise geplant und konzipiert worden war. Das Nutzungsentgelt liegt heute bei rund 4,-€. Dafür lebte man jahrelang mit der Bedrohung einer möglichen Insolvenz, denn die Genossenschaftseinlage betrug damals (nur) 12.000,- DM und zu Beginn gab es keine Rücklagen für größere Reparaturen. Heute sichert das genossenschaftliche lebenslange Dauernutzungsrecht den Bewohnerinnen und Bewohnern ein quasi unkündbares preiswertes und sicheres Wohnen.

Viele experimentelle Techniken und Materialien mussten sich erst beweisen. Aber Michael Grunert von der Genossenschaft meint: „Es ist die Ökologie, die die Siedlung zusammen hält.“ Zweimal im Jahr macht die Genossenschaft einen Aktionstag, so dass die Genossenschaftshäuser nach 12 Jahren alle tipp topp gepflegt und instandgehalten sind. Der große Verantwortungsgeist und die Identität

von Eigentümern und Mietern bewirkt, dass man mit dem Gut pfleglich umgeht und die notwendigen Arbeiten gemeinsam erledigt, denn eine Wertminderung würde alle treffen. Auch die Verwaltung macht die Genossenschaft ehrenamtlich selber. Inzwischen hat sich die Sache konsolidiert und die Mitglieder können sich mit der gesamten Ökosiedlung feiern – einmal im Jahr zu Pfingsten – mit Fußballturnier und Life-Musik. Denn die Ökologische Baugenossenschaft Waldquelle ist mit ihren 17 Wohnungen in 5 Häusern Teil einer größeren ökologischen Siedlung.

Am Anfang war man recht orthodox was das ökologische Verhalten anging. Vom anfänglichen „autofrei“ wechselte man z.B. zu dem Anspruch, sich mit drei Parteien ein Auto zu teilen. Aber das war nicht ganz realistisch an dem Standort in Bielefeld Waldquelle. Auch der Verzicht auf Geschirrspülmaschinen und Nutzung der Waschmaschinen nur während der günstigen Nachtstromzeit passte auf Dauer wenig zur Lebenssituation von Familien mit kleinen Kindern und insbesondere nicht zu den mehrfachbelasteten Alleinerziehenden. Heute sehen die Mitglieder das sehr viel entspannter. Die gesamte Ökosiedlung hat genug Strom durch zusätzliche Solarenergie auf 14 Dächern der Einfamilienhäuser. Es wird sogar schon über die Abschaf-



## Steckbrief

Bielefeld – Ökologische Baugenossenschaft Waldquelle eG

**Fertigstellung:** 1996

**Architektur:** H.F. Bültmann, Bielefeld

**Investorin:** Die Genossenschaft

**Projektentwicklung:** Die Gruppe und Architekturbüro Bültmann

**Projektgröße /-struktur:** 17 WE öffentlich gefördert im Geschosswohnungsbau in 5 Häusern, Schalträume

**Gemeinschaftseinrichtungen:** integrierter Kindergarten

**Besonderheiten:** Blockheizkraftwerk, Komposttoiletten, Trinkwasserversorgung durch 2 Brunnen, Pflanzenkläranlage für Grauwasserreinigung etc.





fung der Komposttoiletten diskutiert, weil sie doch recht aufwendig sind und sich nicht wirklich für kleine Haushalte eignen. Die auf Alleinerziehende zugeschnittenen Wohnungsgrundrisse und -größen haben sich nicht nachhaltig bewährt. Am Anfang waren die kleinen Wohnungen mit den nutzungsneutralen Zimmern richtig und gut, weil sie

preiswertes Wohnen für Mütter mit einem Kind ermöglichten. Schon bald wurden die Wohnungen zu klein. Die Familien wuchsen, wurden älter – und wollten wohnen bleiben. Auch wegen des in den Genossenschaftsbau integrierten eingruppigen Kindergartens direkt vor der Haustür. Doch es gab nicht genügend große Wohnungen. Die eingeplanten Schalträume

konnten auch keine Abhilfe schaffen, da auf beiden Seiten Zimmer benötigt wurden. Aus diesem Grund ist die Fluktuation in der Genossenschaft Waldquelle recht hoch – trotz großer Wohnzufriedenheit.

Michael Grunert und seine Lebensgefährtin leben gerne hier, noch mit den zwei großen Jungs. Sie nutzen die ruhige idyllische Wohnsituation intensiv: Frühstück im Garten unter Obstbäumen und Himbeeren direkt vom Strauch. Sie schätzen die gute Gemeinschaft und die Freiräume, die man hier hat. Für junge Genossenschaftsgründer hat Grunert die Empfehlung, sich zu allererst um eine seriöse Finanzierung zu bemühen und professionelle Beratung zu suchen. Und genau hinzuschauen, was sich unter neuen ökologischen Techniken verbirgt. Seine wichtigste Empfehlung zum Schluss heißt: Unbedingt in der Auseinandersetzung bleiben, denn das hält die Gemeinschaft zusammen.



Die ökologische Baugenossenschaft Waldquelle eG ist Teil einer ökologischen Siedlung mit weiteren 60 Einfamilienhäusern und als juristische Person Mitglied der Eigentümergemeinschaft Waldquelle E G.

## Düsseldorf – Öko-Siedlung Unterbach

„Ich würde es grundsätzlich immer genau so wieder machen.“

Noch 24 Stunden ist Peter Magner „Bürgermeister“ in der Ökosiedlung am Langenfeldbusch. Morgen geht diese Aufgabe im rotierenden System weiter an seinen Nachbarn. Und dann ist das Jahr schon wieder vorbei, in dem er für die Gemeinschaft aus rund 30 Häusern für alles zuständig war: von der Verwaltung des gesamten Objektes über die Organisation der Feste und Rituale, der gemeinsamen Arbeitseinsätze bis hin zur Au-Bendarstellung.

Auch heute, nach 20 Jahren gemeinsamen Wohnens lautet seine Gesamteinschätzung: „Absolut zufrieden.“ Und sein inzwischen erwachsener Sohn ergänzt für die vielen Kinder, die hier groß geworden sind: „Hoch zufrieden!“ Kritische Stimmen sind ihnen nicht bekannt. Auch mit dem Städtebau ist die Gruppe nach wie vor glücklich. Die individuellen Grundstücke sind relativ klein: rund 280 qm pro Einfamilienhaus mit 130 - 200 qm Wohnfläche. Die von manchen Besuchern auf den ersten Blick empfundene Enge, das direkte Gegenüber der Eingänge an den autofreien schmalen Wohnwegen, war gewollt und hat sich für die Entwicklung der Nachbarschaft bewährt: Man sieht sich – und bleibt gerne zu einem Plausch stehen. Wer ungestört sein will, signalisiert das, indem er sich in der privaten Freifläche hinter dem Haus aufhält. Die na-

turnahe Garten- und Wegegestaltung ist im Wonnemonat Mai paradiesisch: ein Meer von Farben. Eine im Projekt lebende Landschaftsarchitektin berät bei Bedarf bei Pflanzen und Pflege der heimischen Gewächse und (Obst) Bäume.

Die Baugruppe hat vor 20 Jahren das Objekt mit 30 Wohneinheiten und einem Gemeinschaftshaus mit einem hohen Maß an Eigenleistung in drei Bauabschnitten errichtet. Auch heute ist Eigenleistung gefordert, denn die Holzhäuser sind pflegeintensiv. Der bauliche Zustand dieser Grasdachsiedlung in Holzständerbauweise mit verschiedenen farbigen oder auch naturbelassenen Fassaden ist gut. Dafür wurde z.B. ein projekteigenes mobiles Gerüst angeschafft, das für die turnusmäßigen Streichaktionen ausgeliehen wird. Überhaupt hat sich die Gemeinschaft gut entwickelt: „Man kann hier zu jedem gehen und 'ne Schraube holen.“ Im 100 qm großen Gemeinschaftshaus finden verschiedenartige Aktivitäten statt von Tanzen, Singen in zwei Chören, Yoga, Chi Gong, Tischtennis über Kochkurse hin zu gemeinsamen und privaten Festen und Feiern.

Natürlich hat es seit 1989 Fluktuation gegeben: Sieben Häuser wurden insgesamt verkauft. Trennungen, Tod und berufsbedingte Umzüge haben dazu geführt, dass die Grup-



## Steckbrief

Düsseldorf – Öko-Siedlung  
Düsseldorf-Unterbach

**Fertigstellung:** 1989

**Architekt:** Bookhoff & Rentrop,  
Hannover

**Investorin:** Die Bauherrengruppe  
**Projektentwicklung:** Gruppe aus Waldorfschul-Eltern

**Projektgröße / -struktur:** 30 WE in  
Zeilenbauweise mit 2- bis 3-geschos-  
sigen Einfamilienhäusern im Eigentum

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Ge-  
meinschaftshaus, Holzwerkstatt,  
**Besonderheiten:** autofreier Innenbe-  
reich, Wohnwege, Grasdächer, sehr  
verdichtete Bauweise, Holzständer-  
werk, Regenwasserversickerung,  
Brennwerttechnik





pe sich verjüngt hat und durch den Zuzug von Familien mit kleineren Kindern wieder „Leben in die Bude gekommen ist“. Die Unterbacher sind zufrieden, dass es kein Altersheim geworden ist – obwohl sie immer öfter genau darüber nachdenken: „Wie wollen und können wir hier wohnen, wenn wir richtig alt sind?“ Erste Perspektiven werden diskutiert: die Wohnwege Rollator geeignet machen, das nächste freiwerdende Haus aufkaufen und eine Sozialstation daraus machen? Und genau das ist es auch,

was Peter Wagner, der „es grundsätzlich immer genau so wieder machen würde“, allen heutigen Wohngruppen raten möchte: „Man muss das Alter baulich mehr bedenken.“ Aber auch da ist er guten Mutes, dass sie mit vielen Köpfen als Gruppe gemeinsam an das Problem herangehen und schon zu guten Lösungen kommen werden.

Das Erfolgskonzept: Eine sehr tragfähige und entwickelte Selbstverwaltungsstruktur, gemeinsame

Lebensvorstellungen im Bereich des ökologischen Wohnens und des gemeinsamen Lebens mit anfangs rund 80 Kindern, getragen von der Überzeugung, dass die Gemeinschaft durch gemeinsames Tun lebendig bleibt.



## Düsseldorf – Wohnen mit Kindern

Das Konzept ging auf:  
41 Kinder im Alter zwischen  
6 Monaten und 16 Jahren  
geben den Ton an.

So war es auch gedacht vor 13 Jahren, als die Stadt der Düsseldorfer Wohnungsgenossenschaft Ost eG (WOGEDO) das Grundstück zu guten Konditionen verkaufte, damit dort ein Wohnprojekt nach den Vorstellungen des Vereins Wohnen mit Kindern realisiert werden konnte.

„Es funktioniert super, die Nachbarschaft und die gegenseitige Unterstützung. Für Kinder und Eltern ist es einfach genial“, sagt die Vorstandsfrau Martine Richli. Hier wurde wirklich sehr viel umgesetzt von dem, was der Verein Wohnen mit Kindern entwickelt hat: Innovative Grundrisse mit gleich großen untereinander tauschbaren Zimmern, besonders an den Bedürfnissen von Familien mit Kindern ausgerichtet – übrigens schon 1992 barrierefrei geplant. Weitere Elemente sind die Diele in der Mitte der Wohnung als Kommunikations- und Wohnraum und die Balkone zum rückseitigen Garten, so dass die Beaufsichtigung der im Freien spielenden Kinder ganz nebenbei gelingt.

Ein Zimmer für Ruhebedürftige, das von dem zentralen Kommunikationsraum isoliert wurde (Schallschleuse), ist noch heute innovativ. Beeindruckend auch die hauseigene Infrastruktur wie z.B. der intensiv genutzte „viel zu kleine“, 20 qm große Gemeinschaftsraum und der großzügige Eingangsbereich. Ebenfalls sind alle sehr zufrieden mit dem Fahrradraum im Erdgeschoss, in dem Kinder ihre Rädchen selbstständig abstellen und rausholen können und dem riesigen Wohnumfeld mit der Kletterwelt und vielen anderen Geräten. Besonders Spaß macht das Kuchenbacken mit den selbst geernteten Früchten der Obstbäume und Haselnusssträucher.

Die Kombination der Wohnungen mit der integrierten Kindertagesstätte der „Elterninitiative Vorstadtkrokodile“ wurde sehr gut angenommen und ermöglicht die Berufstätigkeit der Erziehungsberechtigten. Sicherlich auch deshalb war der Kindernachwuchs groß. Die Wohnungen waren schnell zu klein für Familien mit mehreren Kindern. Und niemand wollte hier freiwillig ausziehen. Die Kinder wissen warum. Sie wissen, worin für sie die Glückseligkeitsdinge im Wohnprojekt bestehen: Das gemeinsame Grillen, die Übernachtung im Zelt im Garten, Wasserschlächten im Sommer, Fußballspielen vorm Haus, Halloween feiern und Ostereier suchen



## Steckbrief

Düsseldorf – Wohnen mit Kindern

**Fertigstellung:** 1995

**Architekt:** Lis Arntraud Dieterich, Werner Schliepkorte, Wolfgang Weber, Düsseldorf

**Investorin:** Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf Ost eG (WOGEDO)

**Projektentwicklung:** Verein "Wohnen mit Kindern" Düsseldorf

**Projektgröße / -struktur:** 30 WE, davon 24 im 2. Förderweg, 6 frei finanzierte WE, 2- bis 4-Zimmerwohnungen, barrierefrei

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Integrierte KITA mit 625 m<sup>2</sup>, kinderfreundliches Wohnumfeld

**Besonderheiten:** innovative Grundrisse, nutzungsneutrale Räume





sowie gemeinsame Kanutouren ... .  
 Das Erfolgskonzept: Man braucht zu allererst einen mutigen Investor, der experimentierfreudig ist.  
 Die WOGEDO sagt heute dazu: „Bringen Sie mir ein Grundstück – ich würde sofort wieder bauen. Aber wir können ja nur bauen, das Zuhause schaffen erst die Menschen.“ Den engagierten Kern von Bewohnern, den man dafür braucht, hat die WOGEDO in der Otto-Petersen-Straße gefunden. Natürlich verlangt ein solches Wohnprojekt soziale Kompetenzen

und Kompromissbereitschaft, denn auch hier gibt es die allseits bekannten Konflikte mit Ordnung und Sauberkeit, Lärm und Ruhebedürfnis, weshalb der Basketballkorb z.B. wieder abgebaut werden musste.  
 „Und man muss natürlich an seinen Visionen festhalten.“ Martine Richli gerät ins Schwärmen, obwohl sie gerade dabei ist, gemeinsam mit einigen Nachbarn den Auszug vorzubereiten: Wenn alles klappt, dann in ein neues Baugruppen-Wohnprojekt in einer Kaserne ganz in der Nähe.

Ein Teil der Gruppe will Eigentum erwerben, anderen sind die Wohnungen einfach zu klein geworden. Außerdem muss man langsam schon mal ans Alter denken ... und den Platz frei machen für Familien mit kleinen Kindern, die von einem Wohnprojekt mit integriertem Kindergarten besser profitieren können.



## Köln – Gemeinsam Wohnen und Leben mit Kindern

„Für uns war das damals unmöglich, dass ein Mieter bestimmt, wo die Lichtschalter hinkommen.“

Das Projekt am Ossendorfer Weg in Köln ist das erste Top-down Wohngruppen-Projekt in Nordrhein-Westfalen. Es wurde 1989 konzipiert, 1990 geplant und 1993 bezogen.

In Block 4 des Wohnbauvorhabens Köln-Bickendorf hatte die Stadt Köln gemeinsam mit der städtischen Wohnungsgesellschaft GAG ein Modellprojekt unter Berücksichtigung neuer Wohnformen mit frühzeitiger Nutzerbeteiligung geplant. Die 2-jährige Projektentwicklung und Begleitung der Gruppe wurde vom Wohnungsamt aus der Fehlbelegungsabgabe finanziert. 400 Familien aus der Wohnungssuchendenliste mit hohen Dringlichkeitsstufen erhielten eine Projektbeschreibung und ein Beteiligungsangebot. 120 haben sich schriftlich beworben, 60 kamen zur Informationsveranstaltung und 40 wollten mitmachen. 27 Familien zogen ein: Das Motto „Wohnen mit Kindern“ traf ins Schwarze. 13 Nationalitäten, darunter 1/3 Alleinerziehende, Familien mit 4 Kindern – Tendenz steigend – alle hatten Interesse an einer kinderfreundlichen Gemeinschaft und Wohnsituation in der Stadt.

Bewohnerbeteiligung fand bei Grundrissen im Individualwohnbereich, bei der Wohnungswahl und den Nachbarschaften in einer Hausgruppe, bei Einrichtung und Nutzung des Gemeinschaftsraums und der gemein-

schaftlichen Planung des großen kinderfreundlichen Wohnumfeldes sowie zur sozialen Organisation der Selbstverwaltung statt. Die anspruchsvolle Architektur sah nutzungsneutrale Räume, pro Person 1 Raum plus Gemeinschaftsbereich und schaltbare Räume mit separater Erschließung vor.

Heute, nach 15 Jahren hat die Gruppe von rund 40 Erwachsenen und 60 Kindern Erfahrungen in Nachbarschaft und Gemeinschaftsleben gemacht, die einzigartig sind: Integrationsleistungen von 13 Nationalitäten, Erwerbstätigkeit von allein erziehenden Frauen, deren Kinder mit betreut werden mussten, Trennungen, psychische Krankheiten, tragische Todesfälle – eben das volle Leben: Getragen haben es die Frauen, die im Rahmen der Selbstverwaltungsstrukturen Stärken entwickelt und Kompetenzen erworben haben, die sie sich selbst nicht zugetraut hätten. Sie haben für ihre Familien und insbesondere ihre Kinder eine Lebensgemeinschaft geschaffen, in der sich alle optimal entwickeln konnten. Inzwischen haben viele Kinder Abitur oder andere Schulabschlüsse, gute Ausbildungsverhältnisse, positive Lebensverläufe. Auch das ist ein Ergebnis der Stabilisierung und Unterstützung durch aktive Nachbarschaften.

„Wir machen hier alles selbst!“ Diese Aussage zeigt, wie stark die Verantwortlichkeit der Mieter für das Objekt



## Steckbrief

Köln-Bickendorf – Gemeinsam Wohnen und Leben mit Kindern

**Fertigstellung:** 1993

**Architekt:** Planungsgruppe Wohn-Stadt, Aachen, Ursula Komes, Detlev Bock

**Investorin:** GAG Immobilien AG, Köln

**Projektentwicklung:** Angelika Simbriger, Genossenschaftlich Wohnen, Köln

**Projektgröße / -struktur:** 27 WE im Geschosswohnungsbau, 1. Förderweg

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftsraum (60 qm), kinderfreundliches Wohnumfeld, Nutzgärten

**Besonderheiten:** Flexibler Wohnungsschlüssel, Schalträume, nutzungsneutrale Räume, hohe Bewohnerbeteiligung





ist. Bei Wohnungswechsel werden eigenständig Anzeigen aufgegeben, bei Müllproblemen werden die Müll-Detektive erfunden. Die Verteilung der Nutzgärten wird problemlos nach Bedarf vorgenommen.

Turnusmäßig wechselnde Mietersprecher und -sprecherinnen bringen mit immer neuem Schwung wieder Bewegung in die Truppe. Zum Beispiel durch die Spielgeräteaktion, in der die Kinder ein Schaukelmodell gebastelt haben, um dem Vermieter

zu zeigen, welches Gerät es sein sollte. Das hat dann auch geklappt.

Die GAG hat die Selbstbestimmung und Selbstverwaltung der Gruppe immer akzeptiert, unterstützt wo es notwendig war und z.B. den großzügigen Gemeinschaftsraum mietfrei überlassen – was eine besonders wichtige Grundbedingung für die Gemeinschaftsbildung war und ist. Das Erfolgskonzept im O-Ton der GAG: „Für uns war das damals unmöglich, dass ein Mieter bestimmt, wo

die Lichtschalter hinkommen. Aber heute sehen wir, dass das Konzept aufgegangen ist, dass es keinen Vandalismus gibt, dass wir keine Mieterbeschwerden bzw. kaum Schäden zu bearbeiten haben.“ Und weiter: „Das ist an einem solchen Standort schon was Besonderes. Wir haben damals einen neuen Weg eingeschlagen, haben die Augen zugemacht und die Bewohner an der langen Leine gehalten. Das hat sich für uns ausgezahlt.“ Die GAG musste nicht eingreifen, die Gruppe regelt – fast – alles allein. Und wenn es mal notwendig ist, „machen wir gemeinsam eine Treppenhausaktion – und feiern dann anschließend zusammen.“



## Münster – Gemeinsam Wohnen von Jung & Alt

„Die autoarme Situation ist natürlich ein Paradies für Kinder“.

„Man muss den Ball flach halten“, das ist die Empfehlung von Klemens Knob, erster Vorsitzender des Vereins „Gemeinsam Wohnen von Jung & Alt“ in Münster-Mecklenbeck. Die Knobs sind von Anfang an bei diesem innovativen Wohnprojekt am Stadtrand von Münster dabei. Gut angebunden, für kulturliebende Städter vielleicht ein bisschen weit draußen. Aber die Infrastruktur in Mecklenbeck ist perfekt. „Da kann man alles zu Fuß erreichen.“ Auch das ist für das Motto des Projektes „Alt & Jung“ sehr geeignet.

Daran kann es also nicht liegen, dass die „Alten“ sich vor 10 Jahren nicht so zahlreich wie die Familien mit Kindern zu diesem Wohnprojekt entschließen konnten, als die Werbung bei Wohnungssuchenden des Wohnungsamtes und hier in der Gegend rund um Mecklenbeck anlief. „Die Schwiegermutter hat den Flyer mitgebracht“, so Frau Knob. Die Wohnungen wurden damals genau auf die Leute hin geplant, die mitmachen wollten: große Wohnungen für Familien mit bis zu 6 Kindern oder eben auch Appartements für Alleinstehende – junge und alte. In der Förder- und Finanzierungsweise wurde es genau so angelegt, wie die Interessenten es brauchten: 1. Förderweg, 2. Förderweg und frei finanzierte Mietwohnungen. Hier wurde nach konkreten Nutzerbedürfnissen einer vielschichtigen Interessentengruppe

geplant. Und so ist auch eine bunte Mischung von Haushaltsformen, Nationalitäten, Einkommens- und Altersgruppen entstanden: allein erziehende Väter und Mütter, junge und alte Singles, eine Familie mit sechs Kindern, Italiener, Koreaner, Kurden, Engländer und natürlich eine ganze Menge Kinder mit und ohne Handicap. Ein Mikrokosmos mit rund 100 Personen. Die autoarme Situation – sie wurde von den Bewohnern in die Planung eingebracht – ist natürlich ein Paradies für Kinder und ein Grund dafür, dass sie sich hier tummeln.

Das Wohnprojekt ist ein anspruchsvolles Top-down Modellprojekt der Stadt Münster, geplant vom Gewinner des Architekturwettbewerbs, dem Büro Schaller & Theodor, Köln, moderiert von WohnBund-Beratung, Bochum und realisiert von der städtischen Stiftung Sivedes. „Die Architektur ist wirklich genial.“ Familie Knob ist nach wie vor davon begeistert, wie die Architekten das gelöst haben, dass man sich ganz selbstverständlich begegnet – durch die separaten Wohnungseingänge über den gemeinsamen Platz und sich so die alltägliche Kommunikation von ganz alleine herstellt. Ebenso haben die großen Balkone, die alle zum Platz hin orientiert sind, die Aufgabe erfüllt, sich nicht aus dem Auge zu verlieren. Obwohl direkt in der Nachbarschaft ein Altenhilfzentrum liegt, das die



## Steckbrief

Münster-Mecklenbeck –  
Gemeinsam Wohnen von Jung & Alt

**Fertigstellung:** 1998

**Architekt:** Schaller/Theodor Architekten BDA, Köln

**Investorin:** Stiftung Siverdes und Wohn + Stadtbau GmbH, Münster

**Projektentwicklung:** WohnBund-Beratung NRW, Bochum

**Projektgröße / -struktur:** 6 Reihen-, 2 Doppel-, 3 Punkthäuser mit 30 WE

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Gemeinschaftshaus, autoarmer Wohnhof

**Besonderheiten:** Geförderte und frei finanzierte Mietwohnungen, großer Wohnungsmix, Niedrigenergiehausstandard, barrierefreies EG und behindertenfreundliche Familienwohnung





nötige Pflegeinfrastruktur bereitstellt, konnten die Seniorinnen und Senioren der Anfangsphase leider nicht im Projekt verbleiben. Bei Demenz sind die Möglichkeiten einer funktionierenden Nachbarschaft schnell begrenzt. Da, wo richtige Pflege anfängt, ist ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung notwendig. Insofern hat es bei den drei barrierefrei ausgestatteten Seniorenwohnungen schon einen kompletten Wechsel gegeben. Ansonsten ist die Bewohnerschaft eher stabil, abgesehen von familiären oder berufsbedingten Umzügen.

Befragt nach einer Gesamteinschätzung antwortet Herr Knob: „Wenn es so läuft wie zurzeit, würde ich sagen Gesamtnote 2,3.“ Die Gesprächsbe-



reitschaft ist gut – besonders nach dem 10-jährigen Jubiläumsfest. Natürlich gibt es Menschen, die sich zurückziehen, die eigentlich nur gut wohnen wollen – „mit einem besonderen Kick, wie hier im Projekt“ – und

in dem Sinne sollte man die Ansprüche nicht zu hoch ansetzen und eben „den Ball immer schön flach halten“.

## Oberhausen – Bau- und Wohnungsgenossenschaft Werkbundsiedlung am Ruhrufer eG

„Jeder half bei jedem. So etwas schweißt zusammen und hält ewig“.

Die älteste Junge Genossenschaft im Neubau seit Gründung der Bundesrepublik ist tatsächlich jung und aktiv geblieben – auch wenn die Genossen selbst langsam in die Jahre kommen. 1984 wurde sie gegründet, 1989 sind alle nach einer langen Realisierungsphase eingezogen und feiern in diesem Jahr ihr 20-Jähriges.

Ein Modellvorhaben des Werkbund Architekten Werner Ruhнау und der Stadt Oberhausen für insgesamt 60 Baufamilien auf der ehemaligen Zechen Alstadt in Oberhausen unmittelbar am Ruhrufer war Anlass für die Genossenschaftsgründung. Nicht nur die Genossenschaft, die hier an diesem Standort kostengünstig siedeln konnte, war ein Novum, auch die breiten Beteiligungsangebote: Jede Baufamilie konnte ihr Haus nach sieben von den Architekten entwickelten unterschiedlichen Typen wählen und nach eigenen Wünschen auch noch während der Nutzung verändern. Der beliebteste Typ war „Katharina“.

Große finanzielle Schwierigkeiten insbesondere auch mit den Kreditinstituten, die sich mit Darlehenszusagen zurückhielten, verzögerten den gesamten Prozess. Schlussendlich unterstützte die Stadt Oberhausen die Genossenschaft sowohl durch das in Erbpacht überlassene Grundstück als auch durch eine finanzielle Beteiligung in der Genossenschaft. 15 Rei-

henhäuser mit 105 - 112 qm wurden im ersten Bauabschnitt im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau errichtet. Weitere Einheiten des Pilotprojektes wurden im Einzeleigentum erstellt oder von anderen Wohnungsbau-Gesellschaften übernommen. Ein gemeinsamer Platz mit Bäumen, Brücke und Teich sowie eine angedeutete „Stadtmauer“ verbinden die angrenzenden Reihenhäuser.

Das Gemeinschaftshaus „Ruhrpott“ und 3 öffentlich geförderte Wohneinheiten wurden von der Genossenschaft fünf Jahre später mit Fördermitteln des Landes errichtet. Es wurde – wie könnte man es anders erwarten im Ruhrgebiet – zu einer echten Kneipe, die zurzeit der Fußball Großereignisse mit abendlichem Public Viewing über den genossenschaftseigenen Beamer jeden Abend hoch frequentiert war. Der „Ruhrpott“ wird ehrenamtlich vom Verein „Ruhrpott e.V. – gemeinsam leben und wohnen“ mit großem Erfolg quartiersoffen betrieben.

Die Genossenschaft profitierte damals ganz besonders von dem Modellvorhaben, denn genossenschaftliche Selbsthilfe war hier Programm: Gemeinsamer Einkauf aller Materialien und gemeinsame Erstellung aller Innengewerke ermöglichten, dass die 15 Familien innerhalb der Genossenschaft einen hohen Wohnstandard zu



## Steckbrief

Oberhausen – Bau- und Wohnungsgenossenschaft Werkbundsiedlung am Ruhrufer eG

**Fertigstellung:** 1989

**Architektur:** Büro Werner Ruhнау, Essen

**Investorin:** Die Genossenschaft

**Projektentwicklung:** Die Gruppe  
**Projektgröße / -struktur:** 15 EFH und 3 öffentlich geförderte WE im genossenschaftlichen Mietwohnungsbau und 1 Gemeinschaftshaus

**Gemeinschaftseinrichtungen:** Das Gemeinschaftshaus Ruhrpott

**Besonderheiten:** Einfamilienhäuser als genossenschaftliche Mietwohnungen





sehr erschwinglichen Kosten realisieren konnten. „Jeder half bei jedem. Eine Verrechnung gab es nicht.“ Dank einer sehr guten Anleitung der baulichen Selbsthilfe konnte ein Gewerk nach dem anderen und ein Haus nach dem anderen erstellt werden. So etwas schweiß zusammen und hält ewig. Auch der Haustyp „Katharina“ hat sich bewährt – und sieht gut aus. Es gibt keinen Instandhaltungs- oder Renovierungsstau. Man macht fast alles selbst. Der Städtebau mit den privaten Terrassen, die in den öffentlichen Grünbereich übergehen, war ein besonderer Wunsch der Mitglieder. Und darüber sind sie besonders glücklich.

Die große Rasenfläche wird intensiv für Fuß- und Federball und das obligatorische Grillen zu jeder Gelegenheit genutzt. Das war immer so und wird von allen Genossenschaftsmitgliedern sehr geschätzt.

Die damalige Belegungskonzeption – junge Familien, Mitte 30 mit Kindern – war einseitig. Heute ziehen bei notwendigem Wechsel – keiner geht hier freiwillig – wieder Familien mit Kindern nach, um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten und den langsam

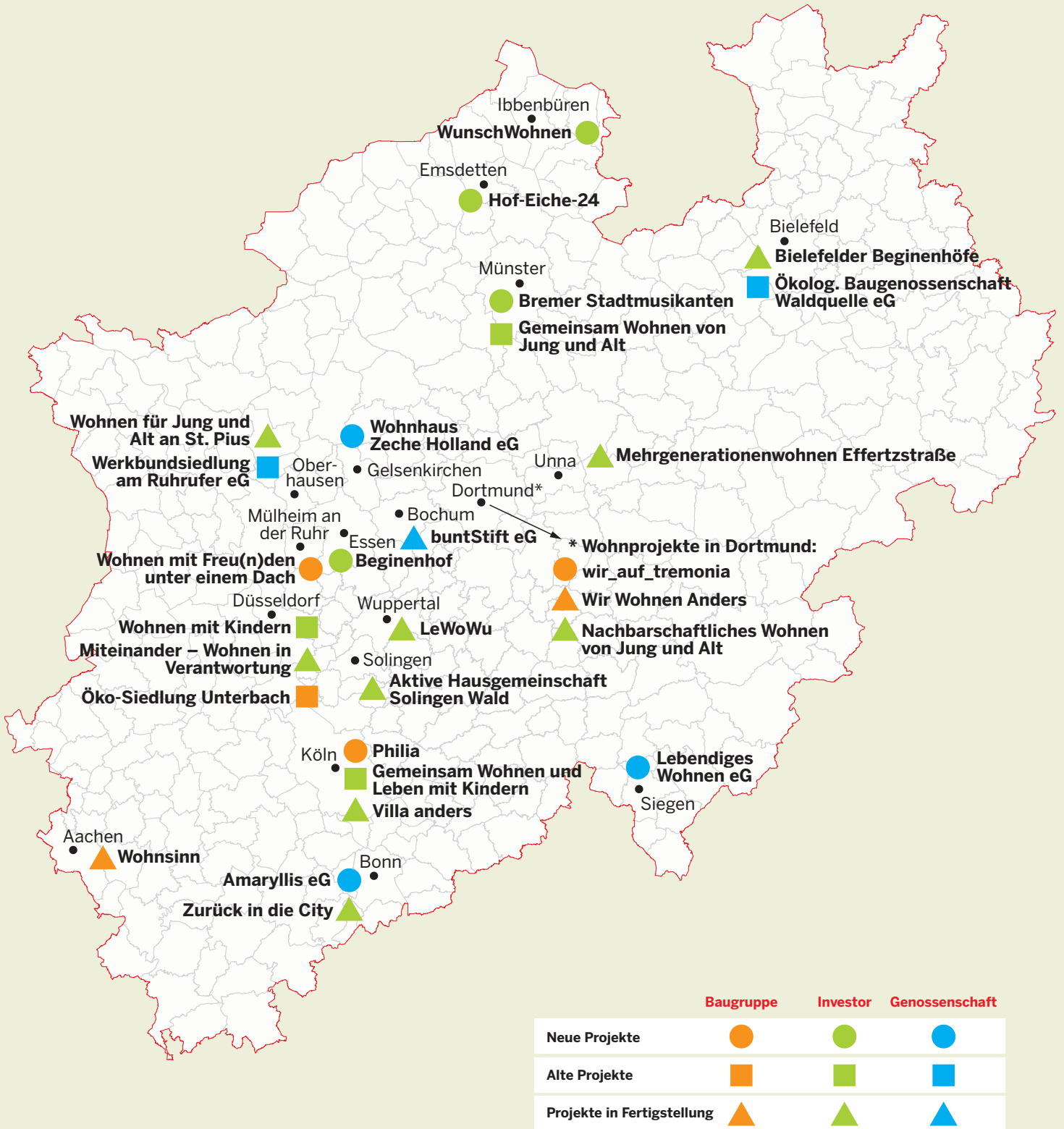
in die Jahre kommenden Bewohnern das Wohnen im Alter auf diese Weise zu ermöglichen. Trotzdem denkt man schon über Wohnraum-Verkleinerungen und Verlagerung z.B. in die gegenüberliegenden Mietwohnungen sowie über pflegetechnische Fragen nach. Auch die ehrenamtliche genossenschaftliche Selbstverwaltung wird dann in jüngere Hände übergehen. Daran arbeitet man schon. „Man darf nicht stehen bleiben“, sagt Gerd Vaterot und muss jetzt mal ganz schnell den Beamer aufbauen gehen.

### Präambel der Satzung der Bau- und Wohngenossenschaft Werkbund-siedlung am Ruhrufer eG

„Mit der Gründung der Bau- und Wohngenossenschaft Werkbund-siedlung am Ruhrufer eG wird angeknüpft an die Tradition der Arbeiterbewegung mit den Ursprüngen des Genossenschaftsgedankens. Durch die Möglichkeit, in Eigenhilfe in einer Siedlergemeinschaft preiswerten Wohnungsbau zu betreiben, wird eine Alternative zum herkömmlichen Eigenheimbau oder dem herkömmlichen Mietwohnungsbau angeboten.“



# Vorgestellte Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen







## Projekte in Fertigstellung – Ausblick

### Es tut sich was in Nordrhein-Westfalen ...

Die Anzahl der kurz vor Vollendung stehenden Wohnprojekte sprengt jede Erwartung: In ganz Nordrhein-Westfalen ist derzeit eine Vielzahl von Neuen Wohnprojekten im Bau – insbesondere in den Kernstädten. Gemeinschaftlich Wohnen ist nicht nur im Aufwind, Wohnprojekte boomen geradezu. Diesem Umstand soll mit dem folgenden Kapitel Rechnung getragen werden. Auffallend ist, dass sich dort, wo es schon ein gemeinschaftliches Wohnprojekt gibt, häufig weitere Gruppenprojekte bilden. Hier erweist sich: Gebaute Wohnprojekte sind gute Beispiele für Nachahmer und ermutigen neue Gründungsinitiativen. Deutlich wird auch: Die Kommunen, die Unterstützung anbieten durch Informationsveranstaltungen, Beratungsstellen, Ansprechpersonen oder Grundstücksoptionen, können deutliche Erfolge bei der Verwirklichung von Baugemeinschaften verbuchen.

Wenig erstaunlich ist, dass im ländlichen Raum die Nachfrage nach Neuen Wohnformen geringer ist als in städtischen Regionen. Denn dort ist es oft schwieriger, eine ausreichende Zahl von Menschen zu finden, die sich ein eigenes Projekt zum gemeinschaftlichen Wohnen wünscht und zutraut. Vorbilder und Inspiration zum Nachahmen sind selten in direkter Nachbarschaft anzutreffen. Nichts desto trotz werden gerade periphere Regionen stärker von den Folgen des demografischen Wandels betroffen sein und neue Lösungen für das Wohnen im Alter „plus Unterstützung“ finden müssen. Eine Auswahl von Projekten, die im Jahr 2009 oder 2010 fertig gestellt werden, soll auf neue Konzepte neugierig machen und weitere Gruppen ermutigen.

## Aachen – Wohnsinn



Das erste Wohnprojekt des Freiburger Mietshäuser Syndikat e.V. in Nordrhein-Westfalen wird eine Mischung zwischen Altbau und Neubau im Zentrum von Aachen. Die Baugruppe Wohnsinn e.V. baut derzeit ein selbstverwaltetes Mietshaus in Gemeinschaftseigentum als GmbH. Im denkmalgeschützten Altbaubestand liegen acht Wohnungen und die Gemeinschaftsräume, die die Vereinsmitglieder zwischen 4 und 60 Jahren als Café, Büro und Gästezimmer gemeinsam nutzen können. Ab Herbst 2008 entstehen auf dem dahinter liegenden Grundstück 12 neue Wohnungen im Passivbau, sieben davon öffentlich gefördert.

Architektur: Alte Windkunst, Herzogenrath und A. Hildersperger, Aachen

Projektentwicklung und Investor: Wohnprojekt Wohnsinn e.V. und Mietshäuser Syndikat, Freiburg

## Bielefeld – Bielefelder Beginenhöfe



Ein Frauenwohnprojekt für die Bielefelder Beginen: 30 Wohnungen, alle öffentlich gefördert und sechs weitere Wohnungen im Eigentum baut die Genossenschaft Gemeinnützige Siedlungs- und Wohnungsbaugenossenschaft Senne eG (GSWG) mit ihrer Tochtergesellschaft OWIT-GmbH für die Beginen in Bielefeld. 2009 werden Frauen mit Kindern und Alleinstehende in die 52-82 qm großen barrierefreien und die drei behindertengerechten Wohnungen einziehen. Im 92 qm großen Gemeinschaftsraum sind Veranstaltungen und ein Café auch für die Nachbarn geplant, denn die Öffnung zum Quartier ist fester Bestandteil des Konzeptes der Beginen.

Architektur: Michael Kluckhuhn, Verl

Investorin: OWIT-GmbH, Bielefeld

Projektentwicklung: Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund, Martina Buhl, Rehda-Wiedenbrück



## Bochum – buntStift Wohn-Raum eG



Die 2007 gegründete Dachgenossenschaft Wohn-Raum eG will generationenübergreifende Hausprojekte in Bochum auf den Weg bringen. Im ersten Projekt buntStift wird ein ehemaliges Wohnstift von der Stadt Bochum in Erbpacht übernommen. Das Gebäude soll bis 2009 zu einem Mehrgenerationenwohnprojekt mit 21 WE unterschiedlicher Größe und einem Gemeinschaftsraum umgebaut und erweitert werden. Über die Hälfte der Wohnungen ist gefördert, ein Teil ist barrierefrei. Mit einer Einlage von 410 €/qm Wohnfläche und einer Miete zwischen 4,80 bis 6,30 €/qm inklusive Gemeinschaftsraum werden aus Mietern Genossenschaftsmitglieder. Eine Reihe von Genossenschaffern und Bürgern unterstützen das Projekt mit Solidarkapital, ohne selbst einziehen zu wollen.

Architektur: Post/ Welters, Dortmund/ Köln

Investorin: Wohn-Raum eG, Bochum

Projektentwicklung: Wohn-Raum eG in Kooperation mit WohnBund-Beratung NRW, Bochum





Juni 2008, Richtfest der Mehrgenerationen-Wohnanlage des Vereins Wahlverwandtschaften in Bonn. 34 Wohnungen in zwei Häusern hat der Investor RheinHaus im Rohbau fertiggestellt: Im Vorderhaus befinden sich 23 Mietwohnungen, davon 7 öffentlich gefördert und im Hofhaus entstehen 11 Eigentumswohnungen in unterschiedlicher Größe. Damit zeigt sich auch die soziale Mischung, die gewollt ist: Alle Einkommensgruppen sollen sich das Wohnprojekt leisten können. Mitbestimmung wurde von Anfang an umgesetzt. Der begrünte Innenhof und zusätzliche Gemeinschaftsräume schaffen die Verbindung zwischen den Häusern. Erst drei Jahre alt, hat der Verein heute schon 150 Mitglieder. Das nächste Mehrgenerationenhaus hat Wahlverwandtschaften schon in einem anderen Bonner Stadtteil begonnen. Weitere sollen folgen.

Architektur: Arne Hofmann, Bonn  
 Investor: RheinHaus, Bonn  
 Projektentwicklung: Wahlverwandtschaften e.V., Bonn



Bonn – Zurück in die City



Das dritte Wohnprojekt von W.I.R. e.V. ist im Begriff, ein „Dorf in der Stadt“ zu werden. Die ungewöhnliche Kooperation zwischen einer Altgenossenschaft und einer Baugruppe beschreitet dafür neue Wege: In einer CO<sub>2</sub>-freien Siedlung in Dortmund-Brünninghausen baut die Spar- und Bauverein eG 24 Wohnungen zur Miete für Singles und Paare in einem dreigeschossigen Mehrfamilienhaus. Direkt nebenan erstellt die Baugemeinschaft W.I.R. e.V. dreizehn Doppel- und Einzelhäuser im Eigentum für Familien. Alle Wohnungen haben KfW 40 Standard und sind ebenso wie der Gemeinschaftsraum barrierefrei erschlossen. Beide Projektgruppen arbeiteten von Anfang an im Nachbarschaftsverbund zusammen und haben den gestalterisch aufeinander abgestimmten Entwürfen der Architektur zugestimmt. Unterstützung erhielt das Wohnprojekt auch von der Stadt Dortmund.

Architektur: Post/ Welters, Dortmund/ Köln  
 Investoren: Spar- und Bauverein eG., Dortmund sowie Baugemeinschaft W.I.R. e.V.  
 Projektentwicklung: Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund



Dortmund – Wir Wohnen Anders



Ein klassisches Investorenprojekt, und doch ganz anders: Durch den Umbau eines Kirchengebäudes und einen ergänzenden Neubau stellt der Investor Bötefür 2008 im Dortmunder Stadtteil Kirchlinde insgesamt 52 barrierefreie Wohnungen fertig, 48 davon öffentlich gefördert. Im umgebauten Gemeindehaus entstehen 10 kleine Wohneinheiten und eine Gruppenwohnung mit 5 Appartements für Ältere, dazu ein großer Gemeinschaftsbereich mit Küche und Gästewohnung. In einem zweiten Gebäude werden 42 neue Wohnungen in Größen zwischen 50 bis 100 qm gebaut. Durch ein Moderationsverfahren wurden Interessentinnen und Interessenten für ein aktives Wohnen in der Nachbarschaft geworben, so dass das Projekt eine aktive Quartiersumstrukturierung darstellt.



Architektur: Ingenieurbüro für Bauwesen Martin Zunker, Dortmund  
 Investorin: Die Bauherrngemeinschaft Bötefür, Klejnot, Nitschke  
 Projektentwicklung: WohnBund-Beratung NRW, Bochum

Dortmund – Nachbarschaftliches Wohnen für Jung und Alt



## Düsseldorf – Miteinander – Wohnen in Verantwortung



In Düsseldorf-Gerresheim wird ein Investorenmodell für gemeinschaftliches und selbst bestimmtes Wohnen in Verantwortung auf den Weg gebracht. 23 Mietwohnungen, teils im geförderten Wohnungsbau, teils frei finanziert, sind für Menschen der Generation 50+ geplant. Vier Geschosse nehmen barrierefreie Wohnungen zwischen 47 und 99 qm und einladende Plätze der Begegnung auf. Baubeginn ist Ende 2008. Neben der sozial verlässlichen Hausgemeinschaft des Vereins engagiert sich die aktive Wohngruppe im Wohnquartier, um das Zusammenleben im Gemeinwesen zu stärken. Das Netzwerk der Gegenseitigkeit wird im Projekt als „Forum Nachbarschaftskultur“ integriert.

Architektur: Atelier Fritschi Stahl Baum, Düsseldorf  
Investoren: Peter und Melanie Boss in GbR, Düsseldorf  
Projektentwicklung: Gruppe sowie Ellen Schneiders, Düsseldorf und koelnInstitut iPEK, Köln



## Köln – Villa anders



In Köln-Ehrenfeld entsteht mit der Villa anders bundesweit das erste generationenverbindende Wohnprojekt für Lesben, Schwule und Transgender. Investorin und Bauherrin ist die GAG Immobilien AG in Köln. Auf 1800 Quadratmetern sollen für Singles, gleichgeschlechtliche Paare und Regenbogen-Familien 34 Wohnungen und ein Gemeinschaftsraum entstehen. Voraussichtlich bis Ende 2009 werden die 15 frei finanzierten und die 19 öffentlich geförderten Wohnungen sowie der Gemeinschaftsraum bezugsfertig sein. In dem Mietshaus gibt es dann Wohnraum von Einzimmer-Appartements bis zu geräumigen Dreizimmerwohnungen. Das Projekt erhielt von der Stadt Köln eine Förderung für das Mehrgenerationenwohnen.



Architektur: hmp Architekten Allnoch und Hütt GmbH  
Investorin: GAG Immobilien AG, Köln  
Projektentwicklung: Schwul-Lesbisches Wohnen e.V.

## Oberhausen – Wohnen für Jung und Alt an St. Pius



Etwa 100 aufgelassene Kirchen stehen im Bistum Essen vor der Umnutzung. In der ehemaligen Kirchengemeinde St. Pius nutzt der Investor G&H Wohnwelten diese Chance zum Bau von familien-gerechten Wohnungen und passender Infrastruktur für ein Wohnprojekt. 45 barrierefreie Wohnungen werden 2009/2010 durch den Umbau einer Kirche und den zugehörigen Gebäuden entstehen, die Hälfte davon im Eigentum. Ein öffentlicher Bereich mit einer Kapelle, einem Pflegestützpunkt und Versorgungseinrichtungen entstehen im Erdgeschoss der Kirche, eine Pflegegruppe mit kleinen Appartements im ersten Obergeschoss. Auf dem Gelände befindet sich auch ein Kindergarten. Die Architekten Funke + Popal und die WohnBund-Beratung NRW initiieren und moderieren die Beteiligung der späteren Bewohnerinnen und Bewohner des Mehrgenerationenwohnprojektes.

Architektur: Funke + Popal Architekten, Oberhausen  
Investor: G&H Wohnwelten, Düsseldorf  
Projektentwicklung: Funke + Popal Architekten, WohnBund-Beratung NRW, Bochum





Solidarität, Nachbarschaft(er)leben und Eigenständigkeit sind die Grundideen der „Aktiven Hausgemeinschaft Solingen Wald“. Die ersten Interessenten für das Wohnprojekt trafen sich im Mai 2007 auf einer Informationsveranstaltung der Georg Kraus Stiftung. Diese baut inmitten von denkmalgeschützten Häusern in der Altstadt von Solingen Wald ein Wohnobjekt mit 14 barrierefreien Wohnungen, das im Herbst 2008 seine Einweihung feiert. 24 Bewohner zwischen 60 und 85 Jahren werden bis dahin die öffentlich geförderten Wohnungen beziehen und den Gemeinschaftsraum, die Dachterrasse und ein Gästezimmer nutzen können. Die Georg Kraus Stiftung fördert die Bildung von aktiven Hausgemeinschaften.



Architektur: Die Unternehmensgruppe Silbersiepe, Hagen

Investorin: Georg Kraus Stiftung, Hagen

Projektentwicklung: Georg Kraus Stiftung, Hagen

### Solingen – Aktive Haus- gemeinschaft Solingen Wald



Die Unnaer Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft (UKBS) baut als Investorin in zwei ehemaligen Übergangwohnheimen ein Wohnprojekt als „Modellprojekt Energie“. Die beiden Gebäude werden durch einen Neubau miteinander verbunden. So entsteht nicht nur mehr Wohnfläche, sondern auch Platz für einen Gemeinschaftsraum. Das Haus wird zu 2/3 aus kleineren Wohnungen und zu 1/3 aus familiengerechten Wohnungen bestehen. Mit dem Umbau entsteht in 2009 fast ein Neubausstandard zu 4,90 €/qm.

Architektur: Karl-Friedrich Meister, UKBS, Unna  
Investorin: UKBS, Unna  
Projektentwicklung: Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund



### Unna – Mehrgenera- tionenwoh- nen Effertz- straße



Durch den Umbau eines ehemaligen Schwesternwohnheims entsteht in Wuppertal-Barmen ein Mehrgenerationenwohnprojekt direkt an den stillgelegten Bahngleisen der Nordbahntrasse. Für die Wohngruppe, die noch im Aufbau ist, baut die Investorin Vereinigte Evangelische Mission 19 barrierefreie frei finanzierte und öffentlich geförderte Wohnungen. Die ersten Bewohnerinnen und Bewohner können schon 2008 einziehen.

Architektur: Michael Altenfeld, Wuppertal, Martin Linke, Solingen

Investorin: Vereinigte Evangelische Mission (VEM), Wuppertal

Projektentwicklung: Vereinigte Evangelische Mission, Wuppertal, Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund

### Wuppertal – LeWoWu Lebendiges Wohnen an der Wupper



## Wohngruppenprojekte in der Stadtentwicklung – Erfahrungen aus anderen Bundesländern

Wohnprojekte erhalten eine zunehmende Bedeutung für die Stadtentwicklung und übernehmen eine wichtige Funktion bei der Wohnraumversorgung und Eigentumsbildung. Darüber hinaus treten Wohnprojekte gleich welchen Typs sowohl bei der Innenentwicklung als auch der Stadterweiterung, bei der Wiederbelebung von Brachflächen wie auch der Erschließung von Entwicklungsgebieten experimentell sichtbar in Erscheinung. Sie erweitern die Palette städtischer Wohnformen und befördern das Quartier als Lebensraum durch nachbarschaftliches Miteinander, Identitätsstiftung und hochwertige Architektur.

### Neue Wohnprojekte als eine Strategie zur Stadtentwicklung

Wohngruppenprojekte als Mittel zur Stadtentwicklung und zur Erhöhung der Eigentumsquote zu nutzen, scheint ein neuer, viel versprechender Weg. Unabdingbar für die Umsetzung ist der politische Wille vor Ort. Mit den neuen Eigentümern kommen nicht nur mehr Vielfalt, Lebensqualität und bürgerschaftliches Engagement zurück in die Stadt, sondern auch der Wunsch nach mehr Beteiligung und Mitsprache im Wohnumfeld. Möchte eine Kommune eine erfolgreiche Entwicklung mit privaten Baugemeinschaften fördern, sind zusätzliche Verwaltungsleistungen notwendig, sei es wegen des erhöhten Beratungsbedarfs oder Fragen zu Grundstücken und Infrastruktur. Auch die Beteiligung neuer Akteursgruppen erfordern ein anderes Herangehen. Daher entwickeln Kommunen gezielt Strukturen, um die Schaffung selbst genutzten Wohnraums in Baugemeinschaften oder Genossenschaften zu unterstützen. Mit dem Ankauf von Liegenschaften und einer Ämter übergreifenden Zusammenarbeit machen viele den ersten Schritt. Beratungsstellen und Informationsveranstaltungen, Fördermittel und Grundstücksoptionen sind weitere Instrumente, wie die Eigeninitiative von Baugruppen stimuliert und aktiv unterstützt werden kann. Runde Tische sind als Kooperationsplattform zwischen Stadt und privaten Investoren, Wohnungsunternehmen, Projektentwicklern und Architekten keine Seltenheit mehr. Mit der Einrichtung zentraler Projektgruppen für die Realisierung neuer Baugebiete werden vielerorts Ansprechpartner und damit Grundvoraussetzungen für eine erfolgreiche Umsetzung geschaffen.

### Bevölkerungswachstum und Brachflächen als Handlungsmotive auch schon in der Vergangenheit

Diese Entwicklungen sind nicht neu. Sie gibt es schon länger, vor allem in Süddeutschland. Durch den Strukturwandel der 1990er Jahre stehen in vielen Kommunen unerwartet innenstadtnahe Gewerbeflächen und große ehemals militärisch genutzte Areale zur Verfügung.

Gleichzeitig besitzen gerade wachsende Städte bis heute kaum bedarfsgerechten Wohnraum für alle Nachfragergruppen: Es stehen zu wenig interessante Flächen für die Herausforderungen des demografischen Wandels zu Verfügung und parallel ziehen sich der Staat und die öffentlichen Wohnungsunternehmen zunehmend aus dem Wohnungsneubau zurück.

Einige der Städte mit Wachstumsdruck zeigten bereits in den 1990er Jahren, wie man dieses Dilemma zwischen großer Nachfrage und innenstadtnahen Flächenpotenzialen erfinderisch lösen kann. Sie beschlossen, auf den frei gewordenen Flächen dem Thema Wohnen in der Stadt eine größere Bedeutung und neue Richtung zu geben. Innenstädte und Zentren sollten als Gegengewicht zu den Stadträndern gestärkt werden, die Eigentumsbildung für mittlere Einkommensgruppen vereinfacht und die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ermöglicht werden. Kleinteilige Stadtstrukturen mit Nutzungsmischung und ökologischen Konzepten sind das Ziel. Nachhaltige Stadtentwicklung, energiebewusstes und ressourcenschonendes Bauen gelten als Leitbilder dieser Zeit. In Wohnprojekten, vor allem in Baugemeinschaften wird die Chance gesehen, dass private Bauherren individuellen Wohnraum nach beispielhaften sozialen, architektonischen und ökologischen Leitlinien erstellen. Die Zeit scheint reif, dem privaten Engagement für selbstbestimmtes Wohnen entsprechenden Raum zu geben. Weitere Kommunen wagen nun auch den ersten Schritt und unterstützen diese Initiativen, die immer mehr werden.

Auch in Nordrhein-Westfalen bot die Stadt Düsseldorf in Gerresheim Anfang der 1990er Jahre Wohngruppenprojekten erstmalig die Chance, in größerem Stil individuellen Wohnraum zu verwirklichen. Neben sozialem Wohnungsbau, frei finanzierten Miet- und Eigentumswohnungen sollten mehrere Wohngruppenprojekte realisiert werden. Ein Stück Stadt mit funktionierenden Nachbarschaften zu entwickeln, war erklärtes Ziel. Mit Hilfe einer externen Beratung und finanzieller Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen wurde die Beteiligung der zukünftigen Bewohner moderiert, Informationsveranstaltungen organisiert und Baugruppen zentral vor Ort beraten. Die vorgesehenen 80 Wohneinheiten für Wohngruppenprojekte unterlagen keinen besonderen gestalterischen Vorgaben. Es ist damals eine bunte Mischung aus konventionellem, experimentellem und breit sozial gemischtem Wohnungsbau entstanden. Neben ökologischen Wohnprojekten wie Holzwurm, Grashüpfer, Gemeinschaftlich Wohnen in Gerresheim und Evergreen, die z.T. durch unübliche Bauformen frische und ungewohnte Akzente in das Stadtbild setzen, zeigen auch die Bauten des sozialen Wohnungsbaus und die öffentlichen Plätze eine ungewöhnlich hohe Nutzerqualität. Wie hoch die Verbundenheit gerade der Wohngruppenprojekte mit ihrem Quartier ist, zeigt ihr Einsatz bei Straßenfesten, zahlreichen Veranstaltungen vor Ort und über die Häuser hinausgehende nachbarschaftli-





che Kontakte. 2009 wird der letzte fehlende Baustein der Wohngruppenprojekte in diesem Gebiet ergänzt: Mit dem Bau eines Seniorenwohnprojektes entstehen 23 altersgerechte Wohnungen. Die Gruppe Miteinander Wohnen in Verantwortung sucht mit ihrem bürgerschaftlichem Engagement und dem im Projekt verankerten „Forum Nachbarschaftskultur“ bewusst die Anbindung ans Quartier. Damit bestätigt sich die Idee, dass Wohnprojekte nicht nur ihren eigenen qualitätvollen Wohnraum selber schaffen können, sondern sich auch für ihren Stadtteil einsetzen und ihn mit Leben füllen.

### Der Blick auf andere Regionen

Wohnprojekte gehören nicht mehr zu den Sonderwohnformen oder den Exoten im Wohnungsbau. In noch größerem Ausmaß als Düsseldorf haben Städte wie Tübingen oder Freiburg gezeigt, dass ganze Stadtteile durch Baugruppen entwickelt und aufgewertet werden können. Hamburg fördert gesamtstädtisch eine Vielfalt von Wohnprojekten und junge Genossenschaften, die als soziale Anker in den Stadtteilen fungieren. München stellt städtische Grundstücke bevorzugt für Wohngruppen zur Verfügung, um durch gemeinschaftliches Bauen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Aber auch in Berlin, Hannover, Stuttgart, Karlsruhe, Ludwigsburg, Augsburg, Würzburg, Trier, Saarbrücken, in Dresden und Leipzig und weiteren Städten entstehen immer mehr Baugemeinschaften.

Was können Städte in Nordrhein-Westfalen von Kommunen aus anderen Bundesländern lernen? Welche unterschiedlichen Verfahren und Instrumente zur Umsetzung von Wohnprojekten werden gewählt und erfolgreich eingesetzt? Wie kann eine Stadt das Engagement von bewohnergetragenen Projekten mit ihren hohen Wohnqualitäten und funktionierenden Nachbarschaften, die sowohl den Bewohnern als auch dem Quartier Vorteile bringen, systematisch nutzen?

Eine nähere Betrachtung der Städte Tübingen, Freiburg, Hamburg und München zeigt im Folgenden, welche Er-

fahrungen diese Kommunen mit Wohnprojekten in der Stadtentwicklung gemacht haben bzw. machen. Sie belegen, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte zur Revitalisierung der Städte beitragen können, Tendenzen der Reurbanisierung unterstützen und einen nennenswerten Beitrag bei der Entwicklung von Quartieren liefern. Indem sich Bewohner engagiert einmischen und ihr Wohnumfeld aktiv mitgestalten, wirkt sich die bauliche und soziale Nachhaltigkeit einzelner Projekte positiv auf ganze Nachbarschaften und den öffentlichen Raum aus. Kommunen in Nordrhein-Westfalen können von diesen Erfahrungen profitieren. Die Beispiele aus anderen Bundesländern dienen als Anregung, eigene Verfahren für die besondere Situation vor Ort zu entwickeln und gezielt Förderung von Wohnprojekten im Quartier einzusetzen.



## Freiburg – Klimagerecht und selbstbestimmt

Freiburg steht für eine lange Tradition von Baugemeinschaften und ihrer erfolgreichen Umsetzung in zahlreichen Projekten. Bei der Erschließung der großräumigen Entwicklungsgebiete Rieselfeld und Vauban sind von Anfang an Bürgerbeteiligung und Mitbestimmung Schlüsselbegriffe, mit denen die Stadt Freiburg die Stadtteilentwicklung vorantreibt. Um eine vielschichtige Bebauung mit einem hohen ökologischen und sozialen Anspruch sowie qualitätvolle Architektur und die erwünschte Kleinteiligkeit im Quartier umzusetzen, wird Baugruppen bei der Entwicklung der Gebiete der Vorzug gegeben. Gestalterische Freiheit sichert ein buntes Bild. Urbanität durch Dichte, Vielfalt und Mischung sind die Schlagworte.



### Von der Idee zur Umsetzung einer nachhaltigen Stadt

Mit der Brachfläche Rieselfeld und der Konversionsfläche Vauban stehen Mitte der 1990er Jahre in Freiburg zwei große Areale zur Verfügung, auf denen nachgefragter Wohnraum geschaffen und in denen Leitbilder wie die **Stadt der kurzen Wege**, **Stadtentwicklung entlang des ÖPNV** oder die **Ökologische Stadt** umgesetzt werden können. Eine robuste städtebauliche Struktur zu entwickeln, die flexibel auf unvermutet auftauchende Veränderungen reagieren kann, ist erklärtes Ziel in Freiburg und wird als lernende Planung über die Stadtgrenzen hinaus bekannt. Durch eine umweltorientierte Planung und Ausführung, z. B. mit Vorgaben zur Niedrigenergiebauweise und dem Anspruch, jungen Familien attraktive Wohnperspektiven zu eröffnen und deren Abwanderung entgegenzusteuern, wird eine nachhaltige Stadtteilentwicklung umgesetzt.

### Bürger für die Mitbestimmung qualifizieren

Freiburg ist schon zu einem frühen Zeitpunkt bereit gewesen, sich neuen Ideen zu öffnen und interessierte Bewohnerinnen und Bewohner in Entscheidungen einzubinden. Die Bürgerbeteiligung hat im Rieselfeld schon 1991 begonnen und wird bis heute als beispielhafte Quartiersarbeit finanziert und praktiziert. Im später entwickelten Vauban wird dies übernommen. „Verfachlichen, Verstetigen und Qualifizieren“ sind drei Phasen im Planungsprozess, mit denen die Bürgerbeteiligung dort auf einem hohen Niveau etabliert wird. Durch einen städtischen Etat von damals 40.000 DM pro Jahr, gezahlt über 5 Jahre, wird das Engagement von Laien qualifiziert und eine neue Planungskultur etabliert. Von diesem Betrag können Bürgerinitiativen Personal einstellen, sich weiterbilden und Gutachter einkaufen. Ein Ergebnis dieser kommunalen Förderung ist eine Mitbestimmung auf Augenhöhe mit städtischen Ämtern und eine dauerhafte Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern.

### Gestalten statt verwalten

Freiburg hat klare Signale zur Baugruppen-Ermutigung ausgesendet und verlässliche Rahmenbedingungen für die Verfahren gesetzt:

- Die Stadt besitzt das Gelände, bestimmt selbst über die Vermarktungsstrategien und finanziert die neuen Stadtteile komplett mit einer Treuhandfinanzierung (In-Sich-Finanzierung).
- Der Verkauf der Grundstücke erfolgt zu einem Festpreis.
- Festgelegt werden das Freiraum- und Erschließungskonzept, flexibel sind Bauformen, Haustypen und Nutzungsdichten.
- Es werden Ämter übergreifende Anlaufstellen fest installiert, die beraten und informieren.
- Baugruppen sind erwünscht und haben Vorrang.

Zu Beginn der Gebietsentwicklung von Vauban und Rieselfeld stehen für die Nachfrager Grundstücke in ausreichender Zahl zur Verfügung, daher gibt es kostenfreie Optionen mit großzügigen Laufzeiten bei der Vergabe von Flächen. Für die Auswahl der Baugruppenbewerber werden vielfältige Kriterien, vorrangig aber soziale und damit eher weiche Aspekte berücksichtigt. Auch architektonisch-bauliche Gründe stehen hinter dem Bewerbungskonzept zurück. Wichtig sind jedoch energetische Aussagen zum Gebäude. Um gemischte Sozialstrukturen zu sichern, werden Grundstücke für frei oder öffentlich finanzierte Mietwohnungen und Eigentumsobjekte nicht räumlich getrennt. Private Baugruppen erstellen bis heute einen Großteil der Wohnungen.

In beiden Vierteln wird die Entwicklung des sozialen und kulturellen Lebens zeitgleich mit dem Baufortschritt in den einzelnen Bauabschnitten angestrebt, was zu einem bedarfsgerechten Ausbau der Infrastruktur führt und die Stadtteile für Familien attraktiv macht. Neben den



Zugängen zu Wohngebäuden und Wohnungen im Erdgeschoß sind die Stadtteile im gesamten Umfeld barrierefrei. Verkehrsberuhigung findet ihre Umsetzung durch eine flächendeckende **Tempo 30 Zone** und der Betonung des ÖPNV: eine neue Straßenbahntrasse als Rückrat des Quartiers sowie in Vauban ein weitgehend stellplatzfreies Verkehrskonzept.

Zukunftweisende Planung und Umwelttechnik sind daran zu erkennen, dass alle Gebäude (4.100 Wohnungen im Rieselfeld, 2.500 in Vauban) nach dem Konzept der Niedrigenergie-Bauweise als Mindestanforderung errichtet werden. Das bedeutet eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs, bestmögliche Nutzung von erneuerbaren Energien, Einbindung in das Fernwärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung und eine CO<sub>2</sub>-Reduzierung. Damit hat Freiburg schon früh den Weg zu einer energie- und ressourcensparenden Stadtteilentwicklung eingeschlagen.

fenbar sich: Die große Flexibilität der Freiburger Verwaltung schafft Voraussetzungen, unter denen das Engagement und die Bereitschaft zum gemeinsamen Entwickeln möglich werden.

### Lohnendes Ergebnis: Urbane Qualitäten mit Freizeitwert und Bebauungsdichte

Sowohl in Vauban als auch im Rieselfeld zeigt sich die Kraft von Baugemeinschaften: Der größte Teil der 2.000 Wohnungen in Vauban wurde durch Baugruppen und kleine Investoren erstellt. Ähnliches gilt für Rieselfeld: Allein im Jahr 2007 wurden 20 Projekte mit ca. 380 Wohnungen fertiggestellt. 2008 sind in 15 Projekten 165 Wohnungen und zahlreiche gewerbliche Einheiten im Bau, ca. 850 Wohnungen wurden schon vorher durch Baugruppen



Dies spiegelt sich auch im Wohngebiet wider: In dichter Blockrandbebauung mit maximal fünf Etagen entstehen z.B. im Rieselfeld attraktive Häuser, die einen gemeinsamen, lebendigen Innenbereich umschließen.

### Ämter übergreifende Projektgruppen und politische Einbindung

Für beide Quartiere werden neue, ämter- und dezernatsübergreifende Projektgruppen aus Stadtplanung, Liegenschaft und Wohnungswesen eingerichtet, die die Projekte steuern und koordinieren. Sie bilden eine eigene administrative Koordination der lokalen Verwaltungsstellen, die mit der Siedlungsentwicklung befasst sind. Dabei arbeiten sie mit der Kommunalentwicklung Landesentwicklungsgesellschaft (KE LEG) zusammen. Eine wichtige Funktion als Informationsplattform und Entscheidungsträger übernimmt die gemeinderätliche Arbeitsgruppe (GRAG). Das Forum Vauban als lokaler Bürgerverein und der BürgerInnenverein (BIV) sowie der Stadtteilverein K.I.O.S.K. im Rieselfeld organisieren die Zusammenarbeit im Stadtteil. Auch in den zurückliegenden Auseinandersetzungen of-

erstellt. Trotz der Großzügigkeit im Umgang mit den Bauvorschriften ist insgesamt ein hohes Gestaltungsniveau entstanden. Die innerhalb der Baugruppen eingesparten Kosten werden häufig gemeinsam in soziale Infrastruktur oder ökologischen Mehrwert investiert. Familien- und behindertengerechtes Wohnen für Alt und Jung ist beim Bauen durch barrierefreie Erschließung mitgedacht. Gemeinsam mit der freiwilligen Selbstverpflichtung werden dadurch oft hohe ökologische und bauliche Standards erreicht, die viele Nachahmer aus anderen Städten inspirieren. Wohnen und Arbeiten im selben Stadtteil ist in kurzer Zeit erreicht worden. Die Stadtteile sind „erwachsen“ geworden und nehmen ihre Alltagsprobleme oft selber in die Hand. Und die Hausbewohner und Baugemeinschaften sind mittlerweile zu Nachbarn in lebendigen Quartieren zusammengewachsen, die ihr Stadtteilleben vielseitig gestalten, Flohmärkte und Kinderfeste organisieren, selbstverwaltete Nachbarschaftszentren und Quartiersläden gründen, in Genossenschaften, Wohngruppen oder einzeln im Eigentum oder zur Miete wohnen. Gemeinsam haben die Wohnprojekte mehr aufgebaut, als die Stadt sich das jemals erträumte.

## Hamburg – Vorreiter für Wohnprojekte

Hamburg macht bereits seit Jahren als Vorreiter bei der Förderung von Wohnprojekten von sich reden. Die Gründung von Baugemeinschaften und Wohnprojekten in privatem und genossenschaftlichem Eigentum zu unterstützen, ist Teil der zukunftsorientierten Standortpolitik der Hansestadt. Seit 2003 existiert mit der Agentur für Baugemeinschaften eine zentrale Anlaufstelle für Menschen, die gemeinschaftlich bauen wollen.



### Wohnprojekte als soziale Anker im Quartier

Soziale Ziele sind die wesentlichen Beweggründe und Motoren für den Stadtstaat Hamburg, Wohngruppenprojekte zu unterstützen. Die Stadt will damit soziale Ankerpunkte in den Quartieren schaffen und zukunftsfähige Wohnkonzepte für junge und alte Menschen entwickeln. Sie erhofft sich, engagierte und zukunftsorientierte Menschen an die Stadt zu binden und eine Abwanderung ins Umland zu verhindern. Hamburg baut darauf, dass mit individuell gestaltetem Wohnraum in lebendiger Nachbarschaft zu erschwinglichen Preisen auch die städtische Wohnqualität und die soziale Stabilität in den Vierteln wächst und die Stadt attraktiver wird.

Dabei setzt Hamburg auf die Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements, die Integration aller Bevölkerungs- und Altersgruppen und die Stärkung der sozialen Mischung. Dies wird durch eine maßgeschneiderte Förderung unterstützt, die innerhalb der Wohnprojekte sehr verschiedene Einkommensgruppen berücksichtigt. Ein gewünschter Effekt soll die Verbesserung des **öffentlichen Raums** sein, weswegen auch bauliche Ziele wie qualitätvolles Bauen genutzt und gefördert werden. Bei diesen Zielen spielt die Partizipation der Beteiligten eine große Rolle.

### Unterstützungsstrukturen flächendeckend und kleinräumig

Nicht in ausgewählten Entwicklungsgebieten, sondern flächendeckend, dezentral und kleinräumig im gesamten Stadtgebiet werden Baugemeinschaften gefördert. Dafür werden Baulücken ebenso genutzt wie Brachflächen oder Bestandsimmobilien. Die Nachfrage von innenstadtnahen Standorten ist stärker, wobei aufgrund fehlender Altbauten heute meistens Neubauprojekte realisiert werden. Typisch für Hamburg ist, dass zahlreiche Wohnprojekte in Form von Genossenschaften umgesetzt werden, sowohl als Neugründungen als auch mit Dachgenossenschaften.

### Verfahren der „Anhandgabe“ als Hamburger Erfindung

Seit 2003 kann die Stadt durch die Schaffung der „Agentur für Baugemeinschaften“ die Wohngruppen noch besser unterstützen. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Agentur sind Lotsen von der Idee bis zum Einzug. Sie vermitteln Interessenten und bieten zahlreiche Hilfen bei den Wegen durch die Verwaltung an. Sie geben Informationen zu geeigneten Grundstücken, Finanzierung und Kooperationen. Bei der Beantragung von Fördermitteln beraten sie hinsichtlich der Anforderungen zur Aufnahme in das Hamburger Wohnungsbauprogramm. In Hamburg stehen außerordentlich hohe Grundstückskontingente für Wohnprojekte bereit: Mittlerweile 20 Prozent der städtischen Wohnbaufläche im Geschosswohnungsbau sind ausschließlich für Baugemeinschaften reserviert. Die Wohnprojekte müssen sich mit ihren Konzepten um ein städtisches Grundstück bewerben. Mit dem besonderen Verfahren der Anhandgabe stellt die Stadt nicht nur Grundstücke bereit, sondern gewährt auch angemessene Zeiträume für die Gruppen- und Planungsprozesse: In der Regel erhält die Baugemeinschaft ein Jahr Zeit, um mit Hilfe eines Baubetreuers und Archi-





tekten die Bebauungsmöglichkeiten und die Finanzierbarkeit des Bauvorhabens zu klären. Als Grundstückspreis wird der Verkehrswert eines erschlossenen Grundstücks zu Grunde gelegt. Eine Hamburger Besonderheit ist, dass sich Baugemeinschaften beim Kauf von städtischen Grundstücken nicht dem üblichen Bieterverfahren unterziehen müssen. Die Freie und Hansestadt Hamburg unterstützt Baugemeinschaften darüber hinaus auch durch ein eigenes Förderprogramm. Dabei sind die Rechtsform der Gruppe, das Einkommen, die Haushaltsgröße und Selbsthilfeleistungen ausschlaggebend. Mit den zwei Finanzierungsangeboten für Baugemeinschaften im individuellen Eigentum und Baugemeinschaften im genossenschaftlichen Eigentum ist es Bauinteressierten möglich, bereits mit einem Eigenkapital von ca. 10 Prozent der Gesamtkosten zu bauen, wodurch Wohneigentum und eigentumsähnliches Wohnen auch in einer teuren Metropole für eine breite Schicht der Bevölkerung erschwinglich bleibt.

### Genossenschaftsgedanke weiterhin attraktiv für Wohnprojekte

Die Stadt sieht es auch als ihre Aufgabe, gute Öffentlichkeitsarbeit als Werbung für Wohnprojekte zu machen. Sie gibt umfangreiches Informationsmaterial aus. Mit Broschüren, Flyern und Leitfäden rund um das Thema Baugemeinschaften sowie mit einem nutzerfreundlichen Internetauftritt und einer Datenbank zur Vergabe städtischer Liegenschaften, die für Baugemeinschaften reserviert sind, informiert sie Interessierte. Sie beteiligt sich an verschiedenen Foren, wie den Hamburger Wohnprojekttagen der Stattbau GmbH und dem Baugemeinschaftsforum der Lawaetz-Stiftung, die als Projektentwickler auftreten und mit langjähriger Erfahrung bei der Betreuung von Baugemeinschaften und Genossenschaften eine Informations- und Kommunikationsplattform für alle Beteiligten bieten. Projekten wird hier die Möglichkeit gegeben, sich vorzustellen und neue Mitglieder zu werben, Einsteiger können sich umfassend informieren.

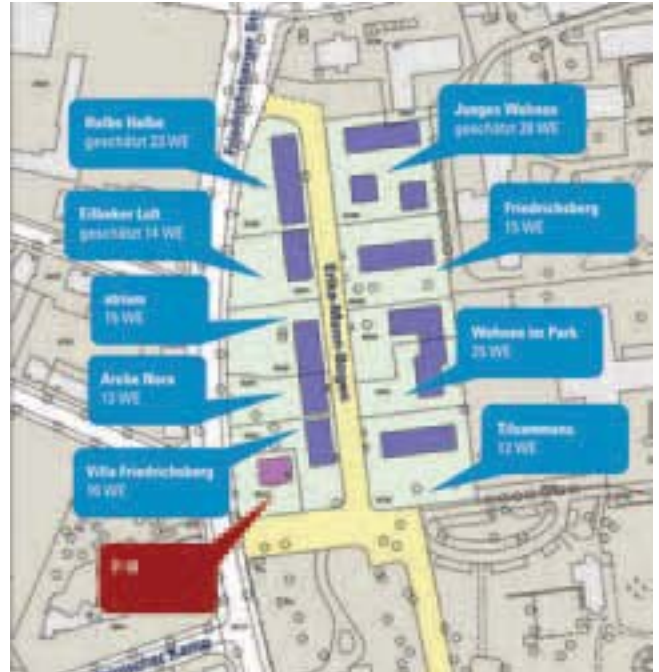
Für die Phase des Bauens stehen sowohl fachkundige Betreuer als auch erfahrene Architekten zur Begleitung von Wohngruppenprojekten bereit. Mit seiner langen Tradition von Baugenossenschaften sind in Hamburg mit jungen und klassischen Genossenschaften bewährte Trägerstrukturen vorhanden zur Unterstützung von Wohnprojekten, die den Genossenschaftsgedanken aktuell leben wollen.

### Umfangreiches Netzwerk mit bewährten Akteuren

Die Agentur für Baugemeinschaften ist Bestandteil der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU) im Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB). Die Vergabe von städtischen Grundstücken an Baugemeinschaften liegt in der Verantwortung des Immobilienmanagements der Hamburger Finanzbehörde. Darüber hinaus steht ein umfangreiches Kooperations-Netzwerk an Partnern aus den Bereichen Projektentwicklung und -steuerung, Architektur und Bauträgerschaft bis hin zu Dachgenossenschaften zur Verfügung.

### Baugemeinschaften, wohin man schaut ...

Nur ein Beispiel von vielen: Im neuen Parkquartier Friedrichsberg in Barmbek-Süd entsteht seit 2007 das größte zusammenhängende Wohnquartier für Baugemeinschaften in Hamburg. Das Grundstück auf einem parkartigen Gelände bietet besonders für Familien mit Kindern eine ideale Umgebung: Viel Grün, aber auch nahe Einkaufsmöglichkeiten sowie Kindergärten und Schulen. Neun Bauprojekte erstellen insgesamt über 150 Wohneinheiten in individueller Architektur und mit ganz unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen. Neben an, im Gebäude der



ehemaligen Pathologie P 40, das schon heute für Kultur und Bürgerveranstaltungen genutzt wird, soll ein neuer Treffpunkt fürs Quartier entstehen. Viele der neuen Bewohnerinnen und Bewohner engagieren sich in ihrem Viertel in sozialen und kulturellen Projekten und leisten ihren Beitrag zu einer guten Nachbarschaft. Projekte wie diese mit hohen ökologischen Standards, sozialer Vielfalt und Verantwortung sowie kulturellen Aktivitäten gibt es verteilt über ganz Hamburg, z.B. in Langenhorn, in Bergedorf und im Schanzenviertel – und zahlreiche neue entstehen wie z.B. in der Hafencity.

Immer wieder betont Hamburg die zahlreichen Möglichkeiten, mit denen eine Kommune für Baugemeinschaften aktiv werden kann, denn **Informieren, Moderieren, Finanzieren** zusammen mit guten Grundstücken und geeigneten Verfahren bringe Vorteile für die Stadt: Allein zwischen 2002 und 2007 sind fast 500 Wohnungen in 27 Wohnprojekten entstanden und derzeit sind über 500 weitere Wohnungen in 26 Projekten im Bau und in Planung. Baugemeinschaften boomen – und die Stadtentwicklung profitiert davon.

## München – Individuell ausgerichteter Wohnraum durch Wohnprojekte

München bietet viel: Enorme Wirtschaftskraft, hochwertige Arbeitsplätze, zahlreiche Hochschulen und einen gleichzeitig hohen Freizeitwert. All das macht München zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort. Doch München hat auch einen Engpass: Bezahlbarer Wohnraum ist rar. Deswegen hat die Landeshauptstadt beschlossen, Wohnprojekten eine besondere Rolle bei der Entwicklung neuer Stadtteile zu geben. Sie wagt mit dem ehemaligen Kasernengelände am Ackermannbogen ein Experiment. Dort erprobt sie neue Planungsstrategien, die Gestaltungsspielräume für Baugruppen, junge Genossenschaften und Investoren zulassen und eine zielgruppengerechte Planung und Realisierung fördern.

### Das Münchner Modell für bezahlbaren Wohnraum

Durch die Verlagerungen von Flughafen und Messe sowie durch die Aufgabe mehrerer militärisch genutzter Areale entstanden auf städtischem Gelände in den letzten Jahren große Freiflächen, großenteils in guten Lagen. Zu den neuen städtischen Entwicklungsgebieten zählen z.B. Ackermannbogen, Theresienhöhe und die Messestadt Riem. Sie werden mit dem Ziel entwickelt, lebendige Viertel mit einer guten Infrastruktur zu schaffen. Im Vordergrund steht das stadtstrukturelle und sozialpolitische Ziel, eine „Münchner Mischung“ von Wohnungen für möglichst alle Einkommensgruppen und vielfältige Wohnformen zu erreichen. In den neuen Stadtquartieren sollen das Entstehen langfristiger stabiler sozialer Strukturen gefördert und soziale Brennpunkte verhindert werden. Nicht zuletzt verfolgt die Stadt das Ziel, Haushalte mit Kindern in der Stadt zu halten.

### Bevorzugte Grundstücksvergabe für Wohngruppenprojekte

Wohnprojekte werden auf allen kommunalen Ebenen unterstützt. Nach Billigung und Auslegung eines Bebauungsplanes für die Bauflächen eines neuen Planungsgebietes fasst der Stadtrat einen Verwertungsbeschluss. Darin werden die Anteile für den geförderten Wohnungsbau, den frei finanzierten Wohnungsbau sowie für Wohnprojekte nach Umfang und Lage ebenso festgelegt wie die Kriterien für die Grundstücksvergabe. Zunächst erfolgt dann für Wohnprojekte ein vereinfachtes Ausschreibungsverfahren, an dessen Ende der Stadtrat über die Grundstücksvergabe entscheidet. Die übrigen Flächen werden im EU-weiten Ausschreibungsverfahren vergeben. Im Rahmen der Bauleitplanung wird darauf geachtet, dass nach dem Planungsrecht geeignete Grundstücke für unterschiedliche Anforderungen bzw. Wohnformen von Baugruppen gebildet werden können.

### Praxisnah und unbürokratisch

Die Grundstücksvergabe der für Baugemeinschaften reservierten Flächenkontingente erfolgt in jedem Gebiet praxisnah und unbürokratisch. Bewerbungen werden nach sozialen, ökologischen, wirtschaftlichen sowie ggf. spezifisch gebietsbezogenen Kriterien berücksichtigt, die in einer Ausschreibung jeweils benannt werden. Als soziale Komponenten gelten Alten- oder Mehrgenerationenwohnen, Bewohnertreffs, Gemeinschaftsräume, soziale Hausverwaltung oder die Integration besonderer Bewohnergruppen. Bevorzugt werden auch Projekte, in die in besonderem Maße Familien mit Kindern eingebunden sind. Für alle städtischen Flächen gilt der Ökologische Kriterienkatalog der Stadt mit Vertragsstrafen bei Nicht-Einhaltung. Durch städtebauliche Wettbewerbe und bauliche Realisierungswettbewerbe wird die Qualität des Städte- und Wohnungsbaus einschließlich der Gestaltung der öffentlichen Freiflächen als bauliches Ziel gesichert. Die Stadt München weiß, dass Baugruppen einen zeitlich längeren Vorlauf bis zur Beurkundung des Grundstückskaufes benötigen. Bisher ist es bei allen Projekten gelungen, sachgerechte Lösungen für den Einzelfall zu finden,



mit denen Baugruppen und Stadt zufrieden sind und die bisher keine Reservierungsgebühren erforderlich erscheinen lassen. Aus der Entscheidung, wie lange Grundstücke frei gehalten und ob Kosten dafür erhoben werden, wird kein Dogma gemacht. Vielmehr zeichnet sich der Münchner Weg bislang durch eine anforderungsbezogene Handhabung aus. Vorteilhaft ist auch, dass der Verkauf üblicherweise erst nach der Aufteilung in Wohneigentum oder Einzeleigentum direkt an die einzelnen Haushalte eines Wohnprojektes erfolgt – und nicht an die Baugruppe als



Gesamtheit. Eine Förderung, meist durch ein verbilligtes Grundstück und Darlehen ist möglich, sofern eine Baugemeinschaft oder einzelne Haushalte davon die Kriterien für den geförderten Wohnungsbau erfüllen (München Modell). Neben einer bevorzugten Grundstücksvergabe unterstützt die Stadt München Wohnprojekte auch durch direkte Beratungsleistungen städtischer Ämter. Damit sind der Stadtrat sowie die Verwaltung in unterschiedlichen Bereichen einerseits und Baugruppen andererseits die hauptsächlichen Akteure der Entwicklung hin zu einer nachhaltigen Stadtteilentwicklung.



### Am Ackermannbogen fing alles an ... auch das Netzwerk Wohnprojekte

Eine zentrale Rolle bei der Förderung des Beteiligungsprozesses kommt der wagnis eG zu. Im Rahmen des 1. Münchner Wohnprojektetages 1995 schließen sich mehrere Wohnprojektinitiativen zum Netzwerk Wohnprojekte zusammen. Sie tragen ihr Anliegen in die Öffentlichkeit, wollen Wohnraum schaffen und formulieren dazu ihre Vorstellungen über soziale, ökologische und kulturelle Ziele, wie z.B. die Schaffung von Quartiersräumen für gemeinschaftliche Aktivitäten sowie Gewerbeflächen. Ein zentraler Aspekt ist ihre Forderung nach Mitbestimmung bei der Gesamtplanung der Stadt. Auf das Gelände am Ackermannbogen konzentrieren sich anfangs ihre Aktivitäten. Das Netzwerk verhandelt über Mitwirkungsmöglichkeiten mit dem Planungsamt und organisiert gleichzeitig eigene Veranstaltungen zur Information der Beteiligten. 1999 entwickelt sich aus dem Netzwerk der Verein wagnis e.V., der heute auch Träger der Nachbarschaftseinrichtungen vor Ort ist und die Genossenschaft wagnis eG, die Wohnungen und Quartiereinrichtungen erstellt. Im Acker-



mannbogen sind unter dem Dach der Genossenschaft 138 Wohnungen in vier Wohngruppenprojekten als Baugruppen entstanden. Alle Projekte wirken ins Quartier durch Läden, Cafés und die Infrastruktur, die sie z.T. selber entwickeln und in ihr Wohnumfeld einbringen.

Aus einer befristeten, von der Stadt bezahlten Beratung von Baugruppen am Ackermannbogen entwickelt sich auf privater Basis eine Plattform für Baugemeinschaften: das Forum für Baugemeinschaften. Es steht im Austausch mit den für die Grundstücksvergabe und für die Wohnungsbauförderung zuständigen Stellen der Stadt.



### Baugemeinschaften fördern sich untereinander – zum Wohle der Stadt

Zwischen 1998 und 2007 verwirklichen 15 Baugruppen ihr Vorhaben mit insgesamt 232 Wohnungen in unterschiedlichen Haustypen. Ungefähr ein Drittel der Wohnungen wird mit staatlichen und/oder kommunalen Fördermitteln errichtet. Beeindruckend ist, wie sich Wohnprojekte ausbreiten und sich gegenseitig durch Informationen unterstützen. Dabei wird die von der Stadt München gewünschte soziale Mischung häufig schon innerhalb der Wohnprojekte erreicht, weil diese oft mit öffentlicher Förderung bauen. Neben vielen Baugemeinschaften sind z.B. mit Wogeno auf der Theresienhöhe, mit wagnis eG im Ackermannbogen und Frauen Wohnen eG in Riem auch drei neu gegründete Genossenschaften zum Zuge gekommen, die bezahlbaren Wohnraum mit dem demokratischen Genossenschaftsgedanken verbinden. Von 2002 bis 2007 sind auf städtischen Grundstücken 427 Wohnungen in genossenschaftlichen Wohnprojekten entstanden. Dabei lag der Anteil der geförderten Wohnungen bei ca. zwei Drittel. Die Nachfrage nach Wohnprojekten ist weiter ungebrochen, weswegen auf dem Gelände der ehemaligen Funkkaserne und im 4. Bauabschnitt am Ackermannbogen für 2009 die Ausschreibungen der Grundstücke für neue Wohnprojekte geplant sind.

## Tübingen – Alles aus einer Hand

Tübingen steht für die Idee einer qualitativ hochwertigen und nach innen gerichteten Stadtentwicklung auf Gewerbebrachen, Konversionsflächen und Baulücken. Im Französischen Viertel, dem Loretto – und neuerdings im Mühlenviertel – zeigt die Stadt, wie sich Vielfalt und soziale Mischung in städtischen Strukturen herstellen lassen und gemischte, kleinteilige und lebendige Stadtteile entstehen. Längst sind dabei die Baugemeinschaften vom Experiment zum Regelfall geworden. Neben dem selbstbestimmten Bauen mit großem Gestaltungsspielraum ist für die privaten Bauherren das Preis-Leistungs-Verhältnis ein interessanter Anreiz.

### Besondere Rolle von privaten Baugemeinschaften

Als Mitte der neunziger Jahre die Umnutzung der ehemaligen Kasernen in der Südstadt anstand, zögerte die Stadt Tübingen nicht, neue Wege zu beschreiten und Baugruppen eine besondere Rolle bei der Umnutzung und Nachverdichtung der ehemaligen Militärareale zuzuweisen. Dies schien die ökologisch, finanziell und städtebaulich sinnvollste Möglichkeit, den großen Bedarf an Wohnungen und kleinen Gewerbeflächen zu befriedigen und Quartiere mit Vielfalt zu entwickeln.



### Verdichtete, urbane und lebendige Stadtteile als Ziel

Die Stadt Tübingen strebte von Anfang an eine soziale Mischung und Integration aller Bevölkerungs- und Altersgruppen an. Ziel war, lebendige Viertel mit Nutzungsmischung, hoher Dichte und vielfältiger Architektur wachsen zu lassen. Dabei soll Innenstadtentwicklung anstelle von Außenentwicklung stattfinden und alte Gebäude mit neuer Bebauung zusammen wachsen. Eine Vielfalt der Grundstücksgrößen, der Eigentumsverhältnisse, der Bauformen und der Akteure soll entstehen. Andreas Feldtkeller, da-

maliger Leiter des Planungsamtes, folgte schon seinerzeit der Vision, Baugruppen seien für die Verwirklichung dieser Ideen besonders geeignet.

### Spezielle Verfahren in langjähriger Erfahrung erprobt

Aufgrund der Erfahrung mit Baugruppen und Wohnprojekten hat Tübingen mittlerweile ein spezialisiertes Verfahren zur Unterstützung und Auswahl neuer Bewerber entwickelt. Die Stadt bietet umfangreiche Informationsmöglichkeiten auf verschiedenen Ebenen an. Neben einer städtischen Internetseite können sich Baugruppen auf einer flohmarktähnlichen Veranstaltung regelmäßig vorstellen. So bietet sich Neueinsteigern die Möglichkeit, sich direkt zu informieren und anderen Baugruppen die Chance, ihre Ideen zu präsentieren und Interessierte zu finden. Bei der Vergabe der städtischen Grundstücke an die Interessentengruppen werden fünf Kriterien und Vorgaben berücksichtigt:

1. Vorrang von Baugemeinschaften vor einem Bauträger
2. Gewerbeeinrichtungen im Erdgeschoss als Grundvoraussetzung
3. Bauliche und sonstige Besonderheiten des Projektes
4. Herkunft der Beteiligten und soziale Aspekte des Wohnprojektes
5. Realisierbarkeit und Konkretisierungsgrad der Pläne

Das tatsächliche Auswahlverfahren gestaltet sich intensiv und persönlich. Mit jeder Interessentengruppe wird ein Bewerbungsgespräch geführt, um sich ein Bild vom inhaltlichen Konzept des Wohnprojektes und der Gruppe zu machen. Ergebnis dieses Dialoges sind Kenntnisse über die Besonderheit des Projektes, den bevorzugten Standort und die gewünschte Grundstücksgröße. Eine Options-





kommission, bestehend aus Gemeinderat und Stadt-sanierungsamt, sucht den besten Standort für jedes Projekt. Basis ist ein Bebauungsplan ohne Parzellierung und mit Puzzle-teil ähnlichen Profilen, die für jede Bewerbergruppe angefertigt werden. Eine Grundstücksoption von 9 Monaten seitens der Stadt hat sich in Tübingen bewährt. Nach 4 Monaten ist ein Prozent des Kaufpreises fällig, nach weiteren 3 Monaten nochmals ein Prozent. In diesem Zeitraum sollte eine Gruppe es geschafft haben, ihre Finanzierung und Planung aufzustellen und weitere Gruppenmitglieder zu finden. Das Stadt-sanierungsamt arbeitet bei der Entwicklung der Gebiete eng mit der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Tübingen (WIT) zusammen. Neben der Stadt sind private Planungsbüros und eine Vielzahl privater Baugemeinschaften und Betriebe wesentliche Akteure der Entwicklung.

### Zur Nachahmung empfohlen

Von Tübingen können andere Kommunen, die Baugruppen fördern und in der Stadtentwicklung nutzen wollen, lernen. Tübingen scheut sich nicht, die kommunalen Unterstützungsmöglichkeiten aller Ressorts auszuschöpfen und „alles aus einer Hand“ anzubieten. Präzise formulierte und für Außenstehende nachvollziehbare Regeln bei der Grundstücksvergabe schaffen Transparenz für alle Beteiligten und garantieren Verlässlichkeit bei der Umsetzung von baulichen Vorhaben. Da Baugruppen für ihre Entscheidungen in der Regel mehr Zeit als Einzelpersonen benötigen, erleichtern eine 9-monatige Reservierungszeit für das Grundstück und zeitlich gut aufeinander abgestimmte Abläufe das kommunale Handeln. Plattformen für Baugruppen zu schaffen ist ein weiteres wichtiges Anliegen. Dazu gehören neben verschiedenen Ebenen zum Informationsaustausch die gezielte Ansprache von Nachfragern, Architekten oder Bauträgern. Förderlich ist ebenfalls das Angebot einer Wissensvermittlung von Seiten der Stadt zu rechtlichen Rahmenbedingungen, Vertragsmustern oder baugruppenerfahrenen Architekten und Planern. Große Gestaltungsfreiheit bei den Grundstücken hat sich die Stadt Tübingen mit dem für eine Kommune durchaus als mutigen Schritt zu bezeichnenden Ankauf der Brachflächen geschaffen. Der gesamte Entwicklungsbereich ist zudem als Mischgebiet ausgewiesen, was die neu entwickelten Gebiete der Tübinger Südstadt besonders für kleine und mittlere Unternehmen mit Service- und Dienstleistungsangeboten interessant macht und die Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten ermöglicht.

### Investition in Unterstützungsstrukturen hat sich gelohnt

Tübingen hat es geschafft, die Menschen in die Stadt zu holen. Neue Eigentümerinnen und Eigentümer haben den Geschosswohnungsbau für sich entdeckt. Sie finden es attraktiv, neben den eigenen Wohnvorstellungen ihre Hausgemeinschaft und ihr Wohnumfeld mitzugestalten und ihre Nachbarschaft mit aufzubauen. Alle Bewohner profitieren von einer vereinfachten Alltagsorganisation in einer **Stadt der kurzen Wege** und von der hohen Dichte an

sozialen Einrichtungen und Angeboten. Viele der öffentlichen Plätze, gemeinsam genutzten Innenhöfe und quaterseigenen Tiefgaragen sind in einer umfangreichen Bürgerbeteiligung zusammen mit der Stadt geplant worden. Durch gemeinsam formulierte Wünsche, Beteiligung und Aneignung wachsen gemeinschaftliche Orte mit hohem Nutz- und Identifikationswert und die Verantwortung der Bewohnerinnen und Bewohner für das Quartier. Der Nutzen für die Stadt ist groß: Baugemeinschaften haben in kurzer Zeit selbstgenutzten Wohnraum für 3.800 Menschen geschaffen, ca. 150 Betriebe sind entstanden. Ob Bauträger dieses enorme Bauvolumen und insbesondere die Gewerbeentwicklung in Tübingen geschafft hätten, ist fraglich. Nach heutiger Einschätzung werden beim Verkauf an Baugruppen sogar höhere Grundstückspreise erzielt als beim Geschäft mit Bauträgern, da Baugemeinschaften einen guten Standort schätzen und die Lagevorteile für sich gewinnbringend einzusetzen wissen. Dies macht allerdings erst eine kommunale Steuerung mög-



lich, die in langjähriger Erfahrung entwickelt und ausgebaut wurde. Tübingen weiß heute, dass sich die Investition in anfangs aufwändige Entscheidungsprozesse und in Baugruppen als Träger der Stadtentwicklung langfristig für die Stadt gelohnt hat. Mittlerweile sind die beiden Quartiere in der Südstadt zum Mekka für Wohngruppen geworden. Denn hier wird sichtbar, was alles auf 65 ha möglich ist, wo Wohnraum für etwa 6.500 Menschen und 2.000 Arbeitsplätze entstehen: Qualitätvoller Neubau neben hochwertigem Bestand, bunte Fassaden neben schlichtem Holz, Passivhäuser neben Gewerbe – herausragende Architektur mit sozialer Nachhaltigkeit.

## Zukunft fördern – Fördermöglichkeiten durch das Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen





Das Ministerium hat in den letzten Jahren zur Unterstützung der positiven sozialen, gesellschaftlichen und wohnungspolitischen Effekte durch Baugruppen seine Förderangebote im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung deutlich ausgeweitet und wie folgt entwickelt:

- Zuschussförderung für die Moderation und Entwicklung von Wohnprojekten
- Zinsgünstige Darlehen im Rahmen der Wohnraumförderung
- Darlehen für die Gründung einer neuen Bewohnergenossenschaft

Zusätzlich gewährt das Land Nordrhein-Westfalen bei einer Neugründung von Bewohnergenossenschaften eine Ausfallbürgschaft für die Förderdarlehen.

## Zuschussförderung

Die ursprünglich nur für Genossenschaftsgründungsinitiativen existierende Zuschussförderung für die Projektentwicklung wurde inzwischen auch für Baugruppen (als GbR oder WEG) und Wohngruppen im Investorenmodell ausgeweitet. Somit sind die Kosten der Moderation der Gruppe, der Vermittlung zwischen Wohngruppe und Investor, Kosten für Wirtschaftlichkeitsberechnungen, baufachliche Gutachten, Rechtsberatung, Kooperationsverträge usw. förderfähig.

### Fördervoraussetzungen

Zum einen sollten die 3 „G's“ vorhanden sein: **Gruppe**, **Grundstück** und **Geld**. Das heißt, es sollte eine gefestigte Gruppe (z.B. Verein) vorhanden sein, die auch bereits durch Vorarbeit und Vorverträge bezüglich eines Grundstückserwerbs oder mit einer Investorin/einem Investor die Ernsthaftigkeit an der Realisierung einerseits als auch die Organisationsfähigkeit und den Gruppenzusammenhalt andererseits bewiesen hat. Zum anderen sind nur solche Projekte förderfähig, die auch sozial geförderte Mietwohnungen oder preiswerte Eigentumswohnungen für Menschen, die die Eigentumsförderung der sozialen Wohnraumförderung in Anspruch nehmen können, im Projekt integrieren.

Darüber hinaus sollte sich das Projekt, das nicht in einem Außenbereich liegen darf, durch besondere soziale Ansprüche (z.B. Integration älterer oder behinderter Menschen, Stadtteilarbeit im Quartier, Organisation von Kinderbetreuung etc.) und / oder innovative ökologische Lösungsansätze (z.B. energiesparendes Bauen) auszeichnen.

## Bauförderung / Eigentumsförderung

Der zweite Förderbaustein sind zinsgünstige Darlehen für den Bau, die Modernisierung bzw. den Eigentumserwerb im Neubau oder Bestand. Baugruppen und Genossenschaftsgründungsinitiativen können hierbei die Förderangebote der Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) und der Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen (RL BestandsInvest) in Anspruch nehmen. Dies sind insbesondere:

- Förderung des Neubaus von Miet- und Genossenschaftswohnungen
- Förderung von Gemeinschaftsräumen
- Um- und Ausbauförderung (von Wohn- und Nichtwohngebäuden) bei Bestandsprojekten
- Abbau von Barrieren im Bestand (Förderbaustein 1 der RL-BestandsInvest)
- Eigentumsförderung

Nähere Informationen hierzu erteilen die Bewilligungsbehörden: Dies sind bei kreisfreien Städten die Städte selbst (Wohnungsämter) sowie für kreisangehörige Gemeinden die Kreisverwaltungen. Die aktuellen Wohnraumförderungsbestimmungen und die Richtlinien zur Förderung von investiven Maßnahmen im Bestand in Nordrhein-Westfalen stehen auch im Internet des Ministeriums zur Verfügung ([www.mbv.nrw.de](http://www.mbv.nrw.de)).

## Genossenschaftsgründungsförderung

Für neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften kann darüber hinaus ein Genossenschaftsgründungsdarlehen bis zur Höhe der von den Genossenschaftsmitgliedern gezahlten Genossenschaftsanteile gewährt werden. Voraussetzung ist, dass mindestens 50 % der in der Genossenschaft wohnenden Haushalte unterhalb der Einkommensgrenzen der sozialen Wohnraumförderung (Einkommensgruppe A und B) liegen. Die Förderhöhe insgesamt wird durch das Ministerium festgelegt.

## Bürgschaft des Landes für neue bewohnergetragene Genossenschaften

Für neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften werden die beantragten Förderdarlehen für den Neubau und Umbau/Modernisierung von Wohnungen sowie für die Genossenschaftsgründung durch eine Bürgschaft des Landes abgesichert. Somit sind von der neu gegründeten Genossenschaft für diese Darlehen keine weiteren Banksicherheiten zu erbringen.

## Förderverfahren

Der Antrag auf Zuschussförderung ist von der Wohnprojekt- oder Genossenschaftsinitiative/Baugruppe formlos beim Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Referat für den experimentellen Wohnungsbau, 40190 Düsseldorf, einzureichen. Dem Antrag ist ein Kostenvoranschlag für die externe Beratungsleistung beizufügen.

Die Förderung des Neubaus sowie des Um- und Ausbaus von Wohnungen erfolgt über die zuständigen Bewilligungsbehörden für die Wohnraumförderung (s.o.).

Das Genossenschaftsgründungsdarlehen ist nach Abstimmung mit dem MBV bei der Wohnungsbauförderungsanstalt Nordrhein-Westfalen (Wfa – Anstalt der NRW.Bank) zu beantragen.

# Anhang

Die folgenden Listen stellen eine Auswahl von realisierten Projekten dar. Sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.  
Die folgenden Adressen, Internetadressen, Kontaktpersonen und Telefonnummern entsprechen dem Stand vom 1.10.2008.

## Adressen der Projekte

Aachen

Mit Freu(n)den unter einem Dach  
Gemeinschaftliches Leben und Wohnen mit  
verschiedenen Generationen  
Heusstraße 41-43  
52078 Aachen  
www.mit-freunden-unter-einem-dach.de

Kontakt:

Erika und Karl-Heinz Kind  
Tel.: 0241/552758  
kh.kind@mit-freunden-unter-einem-dach.de

Aachen

Stadthaus statt Haus e.V.  
Friedlandstr. 12  
52064 Aachen

Kontakt:

Elly Bilfinger  
Tel.: 0241/1897759  
stadthaus.aachen@gmx.de

Aachen

Wohnprojekt proSUN – Selbstbestimmt und  
nachbarschaftlich  
Kronenberg 39  
52074 Aachen  
www.wohnprojekt-sun.de

Kontakt:

Renate Dietrich  
Tel.: 0241/9128409  
info@wohnprojekt-sun.de

Aachen

▲ Wohnprojekt Wohnsinn e.V.  
Stephanstraße 24-26  
52064 Aachen  
www.wohnsinn-aachen.org

Kontakt:

Birgitta Hollmann  
Tel.: 0241/8891425  
info@wohnsinn-aachen.org

Bielefeld

▲ Bielefelder Beginenhöfe  
Karl-Oldewurtel-Straße  
33659 Bielefeld  
www.bielefelder-beginenhoefe.de

Kontakt:

Sigrun Hohlfeld  
Tel.: 0521/3367633  
bielefelder.beginenhoefe@web.de

Bielefeld

Wahlfamilie Bielefeld e.V.  
Ein Dach für Jung und Alt  
Tegeler Weg 2  
33619 Bielefeld

Kontakt:

Peter Munsche  
Tel.: 0521/886694  
peter.munsche@web.de

Bielefeld

■ Ökologische Baugenossenschaft  
Waldquelle eG  
Waldquellenweg 16  
33649 Bielefeld

Kontakt:

Michael Grunert  
Tel.: 0521/9457-133  
michael.grunert@theaterlabor.de

Bochum

▲ buntStift Wohnraum eG  
Stiftstr. 40  
44892 Bochum-Langendreer

Kontakt:

Elisabeth Zientz  
Tel.: 0234/301969  
elisabeth.zientz@gmx.de

Bonn

● Amaryllis eG  
Dorothea-Erxleben-Weg 8  
53229 Bonn  
www.amaryllis-bonn.de

Kontakt:

Silke Gross  
Tel.: 0228/55525986  
silke-gross@t-online.de

Bonn

Gemeinsam Wohnen Karmelkloster (GWK e.V.)  
Karmeliterstr. 1  
53229 Bonn  
www.wohnen-im-karmel.de

Kontakt:

Karl Meyer-Wieck  
verein@wohnen-im-karmel.de

Bonn

▲ Zurück in die City  
Heerstr 175-177  
53111 Bonn  
www.wahlverwandtschaften-bonn.de

Kontakt:

Wahlverwandtschaften Bonn e.V.  
Eva Hüttenhain  
Tel.: 02241/21470  
ehuehain@web.de

Bünde

Wohnen am Tabakspeicher  
Wasserbreite 6-8  
32257 Bünde

Kontakt:

Bau und Siedlungsgenossenschaft für den  
Kreis Herford eG  
Tel.: 05223/9291-50  
petra.eggert@bus-buende.de

Datteln

Alt werden mit Freu(n)den e.V.  
An der Josefkirche 10  
45711 Datteln  
www.altwerden-mit-freunden.de

Kontakt:

Hanna Lisa Strauß  
Tel.: 02363/359812  
insebbel@arcor.de

Dortmund

Beginnhof Dortmund  
Gut-Heil-Str. 18  
44145 Dortmund  
www.beginnhof-dortmund.de

Kontakt:

Ursula Schulze  
Tel.: 0231/8634505  
info@beginnhof-dortmund.de



Legende für die Projekte, die in der Broschüre ausführlich vorgestellt werden:

○ Neue Projekte   □ Alte Projekte   ▲ Projekte in Fertigstellung   Orange Baugruppe   Grün Investor   Blau Genossenschaft

Dortmund

- ▲ Nachbarschaftliches Wohnen für Jung und Alt  
Hangeneystr. 105 u. 107  
44379 Dortmund Kirchlinde  
www.boetefuer.de

Kontakt:

Markus Wiegel  
Tel.: 0231/90988-15  
mwiegel@h-boetefuer.de

Dortmund

- wir\_auf\_tremonia  
Am Tremoniapark 51  
44137 Dortmund  
www.wir-auf-tremonia.de

Kontakt:

Henrik Freudenau  
Tel.: 0231/129192  
info@wir-auf-tremonia.de

Dortmund

- ▲ Wir Wohnen Anders  
Generationenweg/ Posener Straße  
44225 Dortmund-Brünninghausen  
www.wir-dortmund.de

Kontakt:

Volker Giese (Eigentumsprojekt)  
g2009@t-online.de  
Richard Schmidt (Mietprojekt)  
richard.schmidt@blindzeln.de

Dortmund

WohnreWIR Tremonia  
Am Tremoniapark 15  
44137 Dortmund  
www.wohnrewir.de

Kontakt:

Jürgen Stitz (allgemeine Fragen)  
Tel.: 0231/179371  
Doris Fieberg (Besichtigung)  
Tel.: 0231/630571  
wir.dortmund@gmx.de

Düsseldorf

- ▲ Miteinander – Wohnen in Verantwortung  
Ursula-Trabalski-Straße 4  
40625 Düsseldorf  
www.wohnen-in-verantwortung.de

Kontakt:

Anne Leyendecker  
Tel.: 0211/592487  
anne.leyendecker@t-online.de

Düsseldorf

- Öko-Siedlung Unterbach  
Am Langenfeldsbusch 41  
40627 Düsseldorf-Unterbach

Kontakt:

Peter Magner  
Tel.: 0211/255742  
pmagner@gmx.de

Düsseldorf

- Wohnen mit Kindern  
Otto-Petersen-Str. 2-8  
40237 Düsseldorf  
www.wohnen-mit-kindern.de

Kontakt:

Martine Richli  
Tel.: 0211/686760  
m.richli@web.de

Emsdetten

- Hof-Eiche-24  
Im Hagenkamp 24  
48282 Emsdetten  
www.hof-eiche-24.de

Kontakt:

Elisabeth Fröhlich  
Tel.: 02572/959353  
info@hof-eiche-24.de

Essen

- Beginenhof Essen  
Goethestraße 63-65  
45130 Essen  
www.beginnhof-essen.de

Kontakt:

Waltraud Pohlen, Ute Hüfken  
Tel.: 0201/714512  
info@beginnhof-essen.de

Gelsenkirchen

- Wohnhaus Zeche Holland eG

Kontakt:

Olaf Zeuchner  
zecheholland@web.de

Gütersloh

soVital e.V.  
Bismarckstraße 62/64  
33330 Gütersloh  
www.sovital-ev.de

Kontakt:

Achim Strothmann-Glaser  
Tel.: 05241/26784  
kontakt@sovital-ev.de

Hagen

Achat e.V.  
Selbstbestimmtes Wohnen im Alter  
Hilgenland 9  
58099 Hagen  
www.achat-herdecke.de

Kontakt:

Heide Kramer  
Tel.: 02331/3963495  
vorstand@achat-herdecke.de

Hagen

Wohnpark Schwerter Straße  
Älter werden mit Freu(n)den e.V.  
Schwerter Str. 179a  
58099 Hagen-Boele/Kabel

Kontakt:

Sabine Beckmann  
Tel.: 02331/9666634

Hamminkeln-Mehrhoog

Wohnprojekt „Zukunftsweisendes Wohnen –  
Familienzusammenführung:  
Zur Alten Schule“  
Bahnhofstraße 5-9  
46499 Hamminkeln-Mehrhoog

Kontakt:

Ulrich Kortmann  
Tel.: 02857/2166  
info-architektur@ukortmann.de

## Herne

WIR – Wohnen im (Un-)Ruhestand e.V.  
Gemeinsam wohnen im Alter  
Juri-Gerus Weg 7  
44623 Herne

Kontakt:  
Jürgen Jendrian  
Tel.: 02323/390388

## Herne

WIR – Wohnen im (Un-)Ruhestand e.V.  
(Projekt 2)  
Bahnhofstraße 132-134/ Dornstraße 2  
44623 Herne

Kontakt:  
Jürgen Jendrian  
Tel.: 02323/390388

## Ibbenbüren

WunschWohnen  
Aaseewinkel 5-7  
49477 Ibbenbüren  
[www.wunschwohnen-ibbenbueren.de](http://www.wunschwohnen-ibbenbueren.de)

Kontakt:  
Birgit Povel  
Tel.: 05451/17643  
[info@wunschwohnen-ibbenbueren.de](mailto:info@wunschwohnen-ibbenbueren.de)

## Iserlohn

Wohnhof Iserlohn  
Oestricher Straße  
58638 Iserlohn  
[www.leo-schwering.de/wohnhof\\_iserlohn.php](http://www.leo-schwering.de/wohnhof_iserlohn.php)

Kontakt:  
Leo Schwering  
Tel.: 02371/12211  
[architekt@leo-schwering.de](mailto:architekt@leo-schwering.de)

## Köln

Familiengartenhaus / Gartenfamilienhaus  
Niehler Kirchweg 61-63 / Neusser Straße  
420  
50733 Köln  
[www.familiengartenhaus.de](http://www.familiengartenhaus.de)

Kontakt:  
Gisela Edel  
Tel.: 0221/76 48 82  
[info@familiengartenhaus.de](mailto:info@familiengartenhaus.de)

## Köln

■ Gemeinsam Wohnen und Leben mit Kindern  
Köln-Bickendorf  
Johann-Thomer-Straße 1  
50827 Köln

Kontakt:  
Brigitte Kravcic  
Tel.: 0221/29880116

## Köln

Haus Mobile e.V.  
Hohenfriedbergstr. 9-11  
50737 Köln

Kontakt:  
Heinrich Boden  
Tel.: 0221/9742720  
[heinrich.boden@t-online.de](mailto:heinrich.boden@t-online.de)

## Köln

LeDo – Mehrgenerationenhaus  
Ruhrorter Straße / Reeser Straße /  
Emmericher Straße  
50735 Köln-Niehl  
[www.ledo-wohnen.de](http://www.ledo-wohnen.de)

Kontakt:  
Annelie Appelman  
Tel.: 0221/818191  
[info@ledo-wohnen.de](mailto:info@ledo-wohnen.de)

## Köln

● Philia  
Hauswiesenweg 7  
51069 Köln  
[www.philia-koeln.de](http://www.philia-koeln.de)

Kontakt:  
René Klein  
Tel.: 0221/2977149  
[PhiliaeV@aol.com](mailto:PhiliaeV@aol.com)

## Köln

▲ Villa anders  
Venloer Str. 561-563  
50825 Köln  
[www.villa-anders-koeln.de](http://www.villa-anders-koeln.de)

Kontakt:  
Stefan Jüngst  
Caroline Brauckmann  
Tel.: 0221/2766999-69  
[info@villa-anders-koeln.de](mailto:info@villa-anders-koeln.de)

## Köln

Vitales Wohnen im Stadtwaldviertel  
Dürenerstraße 411  
50858 Köln Junkersdorf

Kontakt:  
Katrin Barion  
Tel.: 0221/323421  
[katrinbarion@aol.com](mailto:katrinbarion@aol.com)

## Köln

Wohnen mit Alt und Jung e.V.  
Jakob-Schupp-Straße 22  
50825 Köln  
[www.wohnenmitaltundjung.de](http://www.wohnenmitaltundjung.de)

Kontakt:  
Christine Paul  
Tel.: 0221/550 63 84  
[info@wohnenmitaltundjung.de](mailto:info@wohnenmitaltundjung.de)

## Mettmann

Mettmanner Hofhaus  
Am Laubacher Feld 52 - 120  
40822 Mettmann  
[www.mettmanner-hofhaus.de](http://www.mettmanner-hofhaus.de)

Kontakt:  
Ute Feldbrügge  
Tel.: 02104/144899  
[alaw.ev@t-online.de](mailto:alaw.ev@t-online.de)

## Münster

● Die Bremer Stadtmusikanten  
Nikolausweg 32  
48167 Münster  
[www.bremerstadtmusikanten-muenster.de](http://www.bremerstadtmusikanten-muenster.de)

Kontakt:  
Gudrun Große Ruse  
Tel.: 02506/2765  
[anfrage@bremerstadtmusikanten-muenster.de](mailto:anfrage@bremerstadtmusikanten-muenster.de)

## Münster

■ Gemeinsam Wohnen von Jung & Alt  
Münster-Mecklenbeck  
Christoph-Bernhard-Graben 2-32  
48163 Münster

Kontakt:  
Klemens und Ingrid Knob  
Tel.: 0251/1366688  
[klemens.knob@t-online.de](mailto:klemens.knob@t-online.de)



Legende für die Projekte, die in der Broschüre ausführlich vorgestellt werden:

○ Neue Projekte   □ Alte Projekte   ▲ Projekte in Fertigstellung   **Orange** Baugruppe   **Grün** Investor   **Blau** Genossenschaft

Münster

Villa Vera – Alternatives Wohnen im Alter e.V.  
Beckhofstraße 25 A + B  
48145 Münster

Kontakt:

Maria Suchy  
Tel.: 0251/1323869  
msuchy@arcor.de

Mülheim an der Ruhr

● Wohnen mit Freu(n)den unter einem Dach  
Liverpoolstraße 31  
45470 Mülheim an der Ruhr

Kontakt:

Brigitte Pawlik  
Tel.: 0208/3779897  
brigitte.pawlik@t-online.de

Mönchengladbach

Stein und Strauch für generations-  
übergreifendes Wohnen e.V.  
Steinfelder Straße 109  
41199 Mönchengladbach

Kontakt:

Traudel Heimes  
Tel.: 02166/985118  
traudel.heimes@kreisbau-ag.de

Oberhausen

■ Bau- und Wohngenossenschaft Werkbund-  
siedlung am Ruhrufer eG  
Hauerweg 16  
46049 Oberhausen

Kontakt:

Gerd Vatterot  
Tel. mobil: 0175/4340131  
gar-boehm@web.de

Oberhausen

▲ Wohnen für Jung und Alt an St. Pius  
Försterstraße  
46149 Oberhausen

Kontakt:

Funke + Popal Architekten  
Tel.: 0208/69974-0  
info@fp-architekten.de

Schwerte

Beginenhof Schwerte (Projekt 1)  
Kiebitzweg 2  
58239 Schwerte  
www.dachverband-der-beginen.de

Kontakt:

Irmtraud Ruder  
Tel.: 02304/252934  
beginenschwerte@versanet.de

Schwerte

Beginenhof Schwerte (Projekt 2)  
Schützenstraße 22 B  
58239 Schwerte  
www.dachverband-der-beginen.de

Kontakt:

Lore Seifert  
Tel.: 02304/72249  
lore.seifert@schwerte.de

Siegen

● Lebendiges Wohnen eG  
Melanchthonstr. 61  
57074 Siegen  
www.lebendiges-haus.de

Kontakt:

Peter Ganzer  
Tel.: 0271/2316679  
info@lebendiges-haus.de

Solingen

▲ Aktive Hausgemeinschaft Solingen Wald  
Alte Straße 6  
42719 Solingen  
www.georg-kraus-stiftung.de

Kontakt:

Christine Peters  
Tel.: 02331/904750  
christine.m.peters@web.de

Unna

Beginenhof Unna  
Märkische Straße 4  
59423 Unna

Kontakt:

Sibille Heimann  
Tel.: 0231/448950  
sibille@heimann-online.net

Unna

▲ Mehrgenerationenwohnen Effertzstraße  
Effertzstr. 14 und 16  
59425 Unna  
www.ukbs.de

Kontakt:

Matthias Fischer, UKBS Unna  
Tel.: 02303/2827-0  
info@ukbs.de

Wermelskirchen

Mehrgenerationenwohnen  
unter einem Dach e.V.  
Darbringhauser Straße 1  
42929 Wermelskirchen  
www.mgw.4euch.de

Kontakt:

Uwe Wandel  
Tel.: 02196/972794  
uwewandel@arcor.de

Wetter

Abendsonne e.V. – Neues Wohnen im Alter  
Wilhelmstr. 48  
58300 Wetter  
www.abendsonne-ev.de

Kontakt:

Edelgard Schmidt  
Tel.: 02335/845599  
edelgard.ninnemann@t-online.de

Wuppertal

▲ LeWoWu Lebendiges Wohnen  
an der Wupper e.V.  
Rudolfstraße 131  
42285 Wuppertal  
www.lewowu.de

Kontakt:

Johanna Jopek  
Tel.: 0202/524760  
info@lewowu.de

## Weiterführende Adressen

### Beraterinnen und Berater der in dieser Broschüre vorgestellten Projekte

Martina Buhl, Rheda-Wiedenbrück  
martina.buhl@web.de

Elisabeth Fröhlich, Emsdetten  
elisa-froehlich@t-online.de

Lisa Hugger, Kürten  
www.hugger-projektentwicklung.de

koelnInstitut iPEK, Köln  
www.koelninstitut-ipek.de

Birgit Pohlmann-Rohr, Dortmund  
birgit.pohlmann-rohr@t-online.de

WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum  
www.wohnbund-beratung-nrw.de

Weitere Beraterinnen und Berater über  
www.wohnprojekte-portal.de

### Nützliche Adressen in Nordrhein-Westfalen

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen  
www.mbv.nrw.de

Ministerium für Generationen, Familie, Frauen und Integration des Landes Nordrhein-Westfalen  
www.mgffi.nrw.de

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen  
www.mags.nrw.de

Regionalstellen NRW für „Neue Wohnformen im Alter“  
Regionalbüro Rheinland  
www.nwia.de  
Regionalbüro Westfalen  
www.wohnbund-beratung-nrw.de

Wohnprojekte-Portal  
(Gemeinschaftliches Portal von FGW e.V.,  
Stiftung trias und wohnbund e.V.)  
www.wohnprojekte-portal.de

Zentrum für Initiativen, Kontakt- und Informationsstelle  
www.projektgemeinschaft.de

Wohnberatung in Nordrhein-Westfalen  
(Informationen zur Wohnraumanpassung)  
www.wohnberatungsstellen.de

Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V.  
www.vdw-rw.de

Landesverband freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Nordrhein-Westfalen e.V.  
www.bfw-nrw.de

Architektenkammer Nordrhein-Westfalen  
www.aknw.de

### Kommunale Informations- und Anlaufstellen für Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen

- Stadt Aachen, Kontaktstelle „Neue Wohnformen“  
neue.wohnformen@mail.aachen.de
- Stadt Düsseldorf, Koordinierungsstelle für gemeinschaftliches Wohnen, Elke Duscher  
elke.duscher@stadt.duesseldorf.de
- Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen, B. Hoffmann  
bhoffmann@stadtdo.de
- Stadt Köln, Amt für Wohnungswesen, Kontaktstelle für Wohnprojekte und barrierefreies Wohnen, Karen Bienasch  
karen.bienasch@stadt-koeln.de
- Stadt Unna, Kontaktstelle „Neue Wohnformen“, Alexandra Wimer  
alexandra.wimer@stadt-unna.de
- Rhein-Sieg Kreis, Katja Milde  
katja.milde@rhein-sieg-kreis.de

### Überregionale Informationsquellen

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e. V.  
(Bundesverband)  
www.fgw-ev.de

wohnbund e.V., München  
Verband zur Förderung wohnungspolitischer Initiativen  
www.wohnbund.de

Kontaktbörse für Interessenten an alternativen Wohnformen  
www.neue-wohnformen.de

Mietshäuser Syndikat, Freiburg  
www.syndikat.org

Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e.V.  
www.genossenschaftsgedanke.de

Innova eG  
www.innova-eg.de

wohnprojekteAKADEMIE  
www.wohnprojekte-akademie.de

Arbeitsgemeinschaft Wohnberatung e.V. (AGW)  
Bundesverband der Bau- und Wohnberatungen  
www.agw.de

Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA)  
www.kda.de

Internetseite der Verbraucherzentrale (Bauförderung)  
www.baufoerderer.de

Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.  
www.pruefungsverband.de

Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)  
www.zdk-hamburg.de



## Stiftungen

Stiftung trias

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

Bertelsmann Stiftung

[www.bertelsmann-stiftung.de](http://www.bertelsmann-stiftung.de)

Georg Kraus Stiftung

[www.georg-kraus-stiftung.de](http://www.georg-kraus-stiftung.de)

Montag Stiftung Urbane Räume

[www.montag-stiftungen.com/urbane-raeume](http://www.montag-stiftungen.com/urbane-raeume)

Stiftung Wohlfahrtspflege

[www.sw.nrw.de](http://www.sw.nrw.de)

Schader-Stiftung

[www.schader-stiftung.de](http://www.schader-stiftung.de)

Heinrich-Böll-Stiftung

[www.boell.de](http://www.boell.de)

Stiftung Mitarbeit

[www.mitarbeit.de](http://www.mitarbeit.de)

Stiftung Umverteilen

[www.umverteilen.de](http://www.umverteilen.de)

IKEA-Stiftung

[www.ikea-stiftung.de](http://www.ikea-stiftung.de)

## Anlaufstellen für Wohngruppenprojekte in anderen Bundesländern (Auswahl):

Agentur für Baugemeinschaften, Hamburg

[www.hamburg.de/baugemeinschaften](http://www.hamburg.de/baugemeinschaften)

Johann Daniel Lawaetz-Stiftung, Hamburg

[www.lawaetz.de](http://www.lawaetz.de)

Stattbau Hamburg, Hamburg

[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

Forum für Baugemeinschaften, München

[www.forum-baugemeinschaften.de](http://www.forum-baugemeinschaften.de)

Urbanes Wohnen e.V. München, München

[www.urbanes-wohnen.de](http://www.urbanes-wohnen.de)

Netzwerk Wohnprojekte, München

[www.netzwerk-wohnprojekte.de](http://www.netzwerk-wohnprojekte.de)

Wohnprojektatlas Bayern

[www.wohnprojektatlas-bayern.de](http://www.wohnprojektatlas-bayern.de)

Beratungsstelle für Wohnprojekte der Senats-

verwaltung, Berlin

[www.stattbau.de](http://www.stattbau.de)

Wohnprojekte-Berlin.Info

[www.wohnprojekte-berlin.info](http://www.wohnprojekte-berlin.info)

Wohnportal-Berlin

[www.wohnportal-berlin.de](http://www.wohnportal-berlin.de)

Gemeinschaftlich Wohnen im Alter

[www.wohnprojekte-50-plus.de](http://www.wohnprojekte-50-plus.de)

Internetportal für Baugruppen und Baugemein-

schaften in Stuttgart

[www.stuttgart-baugemeinschaften.de](http://www.stuttgart-baugemeinschaften.de)

## Bildnachweis

Titelseite Manfred Vollmer, Essen Projekt wir-auf-tremonia, Dortmund	Seite 75, Mitte Unnaer Kreis-, Bau- und Siedlungsgesellschaft, Unna
Seite 8 Manfred Vollmer, Essen Projekt Gemeinsam Wohnen von Alt & Jung, Münster Mecklenbeck	Seite 75, unten Michael Altenfeld, Wuppertal
Seite 9 und 14/15 Manfred Vollmer, Essen Projekt WunschWohnen, Ibbenbüren	Seite 77, oben Atelier Fritschi Stahl Baum, Düsseldorf Heinrich Könn Straße, Düsseldorf Gerresheim
Seite 16-55 Alle Fotos Neue Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen Manfred Vollmer, Essen	Seite 77, unten Agentur für Baugemeinschaften, BSU Hamburg Projekt Womms Park, Hamburg
Seite 58-68 Alle Fotos 20 Jahre Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen Manfred Vollmer, Essen	Seite 78 Stadt Freiburg Luftbild Rieselfeld, Freiburg
Seite 70 Karte Vorgestellte Wohngruppenprojekte in Nordrhein-Westfalen Frank Peschlow, Köln	Seite 79 Stadt Freiburg Stadtbahn Vauban, Freiburg
Seite 71 Manfred Vollmer, Essen Projekt Amaryllis eG, Bonn	Seite 80, links Mitte Agentur für Baugemeinschaften, BSU Hamburg Projekt Hochstraße Hamburg, Ansicht Nord
Seite 72, oben Wohnprojekt Wohnsinn, Aachen	Seite 80, unten Agentur für Baugemeinschaften, BSU Hamburg Telemannstraße, Hamburg
Seite 72, Mitte Martina Buhl, Rheda-Wiedenbrück	Seite 81 Agentur für Baugemeinschaften, BSU Hamburg Plan Parkquartier Friedrichsberg, Hamburg
Seite 72, unten Norbert Post/ Hartmut Welters, Dortmund/Köln	Seite 82 Wogeno eG, München Messestadt Riem, München
Seite 73, oben Wahlverwandtschaften, Bonn	Seite 83 H2R Architekten, München Ackermannbogen, München
Seite 73, Mitte Norbert Post/ Hartmut Welters, Dortmund/Köln	Seite 84, links Stadt Tübingen Luftbild Französisches Viertel, Tübingen
Seite 73, unten Bauherrengemeinschaft Bötiefür, Klejnöt, Nitschke, Dortmund	Seite 84, rechts Stadt Tübingen Loretto, Tübingen
Seite 74, oben Atelier Fritschi Stahl Baum, Düsseldorf	Seite 85 Stadt Tübingen Französisches Viertel, Tübingen
Seite 74, Mitte GAG Immobilien AG, Köln	Seite 86 Manfred Vollmer, Essen Projekt WunschWohnen Ibbenbüren
Seite 74, unten Funke + Popal Architekten, Oberhausen	
Seite 75, oben Georg Kraus Stiftung, Hagen	



## Impressum

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit der Landesregierung Nordrhein-Westfalen herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Landtags-, Bundestags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

### **Bearbeitung**

koelnInstitut iPEK  
Gotenring 4  
50679 Köln  
[www.koelninstitut-ipek.de](http://www.koelninstitut-ipek.de)

### **Autorinnen koelnInstitut iPEK**

Sabine Diemer  
Angelika Simbriger (Projektleitung)  
Luise Willen

### **Gesamtkonzeption**

Kay Noell, MBWSV

### **Ansprechpersonen im MBWSV**

Petra Kühn, Tel.: 0211/3843-4223  
Kay Noell, Tel.: 0211/3843-4221

### **Layout**

Agim Meta, ecosense, Köln  
[www.ecosense.de](http://www.ecosense.de)

Aufbereitung der 2. Auflage  
jva druck+medien, Geldern

### **Druck**

jva druck+medien, Geldern

© MBWSV, geänderte Auflage August 2013

Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung des Herausgebers

**Ministerium für Bauen, Wohnen  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen**

**Jürgensplatz 1**

**40219 Düsseldorf**

**Telefon: (0211) 3843 -0**

**Telefax: (0211) 3843 -9110**

**E-Mail: [broschueren@mbwsv.nrw.de](mailto:broschueren@mbwsv.nrw.de)**

**Website: [www.mbwsv.nrw.de](http://www.mbwsv.nrw.de)**

