



Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen Nr. 10 Oktober 2003

FREI HAUS

Im Internet zu finden unter
www.stattbau-hamburg.de

Inhalt

Hamburg Baugemeinschaften gewinnen an Bedeutung	1
Eigentumsorientierte Genossenschaft Hoffnungsträger oder Auslaufmodell?	3
Passivhäuser Hamburg in der Sonne	4
Bremen Aktuelles vom Beginenhof	5
Schleswig Holstein Landkommunen, Ökosiedlungen und Gruppenwohnprojekte ..	6
München 10 Jahre WOGENO eG	8
Eigenheimzulage Mehr Großstadtförderung?	9
Hamburg Wie Hamburg fördert	10
Holland Selbstverwaltet im Alter	11
Tipps Nr. 8 Genossenschaftsbewegung und neue Wohnformen	13
Service Anrufen, einsteigen, mitmachen	14
Service Nachrichten	16
Service Veranstaltungen	19
Service Beratung	20
Impressum	20

Hamburg *Baugemeinschaften gewinnen an Bedeutung*

von J ö r n W a l t e r

Baugemeinschaften als Element der Hamburger Wohnungspolitik spielen zwar schon heute eine bemerkenswerte, aber doch kleine Rolle in der Hamburger Wohnungspolitik. Dabei stellen sie eine attraktive Komponente in der Hamburger Wohnungsbau-landschaft dar. Sie bieten die Möglichkeit, durch den Zusammenschluss mehrerer Interessenten selbstbestimmtes Bauen sowohl im individuellen wie im genossenschaftlichen Eigentum auf Grundstücken und in Lagen zu ermöglichen, auf denen es dem Einzelnen auf sich allein gestellt kaum möglich wäre. In Anbetracht der besonderen Chancen und Möglichkeiten, die diese Wohnform für die Gestaltung der persönlichen Wohnbedürfnisse, aber auch die Gewährleistung eines attraktiven Wohnungsangebotes innerhalb der Stadt bietet, ist das „Nischendasein“ unbefriedigend. Die Chancen und Potentiale, die sich mit dem Modell der Baugemeinschaften für den Hamburger Wohnungsmarkt – auch in Alternative zur Abwanderung ins Umland – ergeben, sind noch keineswegs ausgeschöpft.

Agentur für Baugemeinschaften gegründet

Der Senat hat sich deshalb jüngst entschlossen, den Bekanntheitsgrad und die Rolle der Baugemeinschaften in der Hamburger Wohnungspolitik durch verschiedene Maßnahmen zu stärken. Durch die Schaffung einer zentralen Anlaufstelle für Baugruppeninteressierte, einer sogenannten Agentur für Baugemeinschaften, sol-



Genossenschaftliches Wohnprojekt in Hamburg-Eimsbüttel

Foto: Agentur für Baugemeinschaften, S. de Buhr

len die Vorteile des gemeinschaftlichen Bauens breiter publiziert, die Beratung über private und städtische Grundstücksangebote verbessert und über die Förderungsmöglichkeiten sowie die behördlichen Antrags- und Verfahrenswege intensiver informiert werden. Darüber hinaus soll der Baugruppenagentur auch behördenintern die wichtige Funktion zukommen, zwischen den beteiligten Dienststellen eine koordinierende, anschiebende und vermittelnde Tätigkeit zu übernehmen, um die Verfahrenswege so kundenfreundlich wie möglich zu gestalten.

Grundstücksangebot der Stadt ausweiten

Neben der Agentur für Baugemeinschaften kommt es darauf an, das Grundstücksangebot für dieses Marktsegment spürbar auszuweiten. Dazu hat der Senat den Auftrag erteilt, bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen explizit auf ihre Eignung für Baugemeinschaften zu achten, was vor allem eine Erschließung voraussetzt, die zum späteren Zeitpunkt eine kleinteilige Parzellierung ermöglicht. Etwa 1/10 der in den nächsten Jahren vermarktbar öffentlichen Wohnungsbauf Flächen sollen über die neue Agentur an interessierte Baugemeinschaften vermittelt werden. Der konkrete Anteil auf die einzelne Fläche bezogen wird in Abhängigkeit von der Nachfrage und dem Wohnumfeld u. a. im Einzelnen zu bestimmen sein.

Privaten Immobilienmarkt mobilisieren

Es wird aber auch darauf ankommen, in Zukunft einen größeren Anteil privater Grundstücke für diese Wohnform zu mobilisieren. Aufgabe der neu zu schaffenden Agentur wird es deshalb auch sein, Kontakte zwischen privaten Grundstücksanbietern und nachfragenden Baugemeinschaften herzustellen und eine Lotsenfunktion in planungs- und



WOMMS (Wohnen mit Monstern) Innenhof, Hamburg-Eimsbüttel

bodenrechtlichen Fragen zu übernehmen. Weiter ist es gerade dafür von besonderer Bedeutung, dass die Kern- bzw. Initiatorengruppe einer Baugemeinschaft frühzeitig in die Lage versetzt wird, Grundstücke zu erwerben, also die Grundstückskostenanteile für noch nicht feststehende Mitglieder vorzufinanzieren. Es soll deshalb zukünftig die Möglichkeit eröffnet werden, für diesen Zweck Grundstücksdarlehen von der Hamburger Wohnungsbaukreditanstalt unter Beachtung der banküblichen Gepflogenheiten zu erhalten.

300 Wohneinheiten pro Jahr

Verbunden mit den staatlichen Förderangeboten für Baugemeinschaften, die zukünftig noch effizienter ausgestaltet

werden sollen, hat der Senat damit ein klares Zeichen zur Attraktivitätssteigerung dieser Form der Eigentumsbildung in Hamburg gesetzt. Es bleibt zu hoffen, dass das Modell der Baugemeinschaften als wesentliches Element einer in hohem Maße selbst bestimmten, eigenschaftsfördernden und familienfreundlichen Wohnungspolitik an Bedeutung gewinnt. Aus Sicht der Behörde für Bau und Verkehr erscheint es möglich und realistisch, zukünftig ca. 300 Wohnungen pro Jahr in diesem Modell zu realisieren. Damit wäre ein wichtiger Schritt geleistet, mobile Haushalte durch eine Erweiterung des Angebotes an neuen Wohnqualitäten in Hamburg zu halten.

Prof. Jörn Walter ist Oberbaudirektor in der Behörde für Bau und Verkehr der Hansestadt Hamburg

In eigener Sache

Hamburg will zur „wachsenden Stadt“ werden. Alle Fachleute wissen, dass dies in vielfacher Hinsicht äußerst unwahrscheinlich ist. Wenn z. B. der derzeitige Stand der Bevölkerung gehalten wird, kann man zufrieden sein. Geht es also mehr um qualitatives Wachstum, dann ist Hamburg bei der Förderung von Bau- und Hausgemeinschaften gefor-

dert, denn die sind gut als Strategie gegen die Abwanderung ins Umland. Die Hälfte der Legislaturperiode ist erreicht. Gibt es nun grundlegend Neues für Bau- und Hausgemeinschaften in Hamburg? Die „Beratungsstelle für Baugemeinschaften“ wurde durch die „Agentur für Baugemeinschaften“ ersetzt. Neue Förderbedingungen (vgl. S. 10) zeigen,

dass es im Mietwohnungsbau für Baugruppen nicht leichter wird. Immerhin: Pro Jahr sollen es 300 Wohnungen für neue Wohnformen geben, schreibt der Oberbaudirektor. Da gibt es viel Arbeit für die Bauagentur, für Architekten und Betreuer. Zweifel sind angebracht. Aber dennoch: Packen wir's an. *Bis dahin. Die Redaktion.*

Eigentumsorientierte Genossenschaft

Hoffnungsträger oder Auslaufmodell?

v o n R e i n e r S c h e n d e l

Mit Einführung des Eigenheimzulagengesetzes ist auch eine Eigenheimzulage für Genossenschaften möglich geworden – allerdings mit der Auflage, dass die Genossenschaft nach dem 1.1.1995 gegründet und in der Satzung eigentumsorientiert sein musste.

Genossenschaftseinlage als Renditeknüller

Nicht unbedingt vom Gesetzgeber gewollt, aber seit Anfang 2002 für rechtens erklärt, konnte die eigentumsorientierte Genossenschaft als Anlageform mit bester Rendite angeboten werden, ohne dass eine Wohnung in der Genossenschaft bezogen werden musste. Im optimalen Fall ist es möglich, innerhalb von acht Jahren den eingezahlten Genossenschaftsanteil zu verdoppeln. Das sind in etwa 12,8 % Jahresrendite. Dies haben einige unseriöse Anlageprofis ausgenutzt und entsprechende Genossenschaften gegründet. In vielen Fällen haben diese Genossenschaften niemals irgendeine Wohnung gebaut oder erworben, sondern lediglich die eingezahlten Genossenschaftsanteile verbraucht.

Lösung auch für Wohnprojekte?

Auch im Bereich der Wohnprojekte wurden Überlegungen angestellt, dieses Instrument zu nutzen, um das chronisch knappe Eigenkapital zu erhöhen. Die Idee ist, zusätzlich Dritte zu bewegen, Genossenschaftsanteile zu zeichnen, weil diese mit einer hohen Rendite über die Eigenheimzulage verzinst werden. Tatsächlich hat zum Beispiel in Freiburg eine Genossenschaft auf diese Weise zusätzliche Eigenkapitalmittel im Freundes- und Familienkreis eingesammelt. Auch in Hamburg hat z. B. die Wohnreform eG ihre Satzung so umformuliert, dass sie ihr Eigenkapital erhöhen kann.

Risiken

Es gibt aber Gefahren und Risiken, die zu beachten sind:

- Durch Umwandlung und Verkauf von



Fassadenmaler aus den USA in der Hamburger Hafenstraße

Wohnungen (wegen der vorgeschriebenen Eigentumsorientierung) kann für die Genossenschaft ein unwirtschaftlicher Wohnungsbestand entstehen.

- Der Anlegerkreis ist stark beschränkt. Der eigenheimzulagenberechtigte Personenkreis ist rechtlich eingeschränkt und die Anlage lohnt sich nur für Haushalte mit Kindern. Genossenschaftsanteile sind Risikokapital. Die Anleger/innen müssen starkes Vertrauen in die Genossenschaft haben.
- Viele Anleger/innen bedeuten mehr Eigenkapital aber auch viele stimmberechtigte Mitglieder. Zukünftige Entscheidungen der Genossenschaft könnten durch die Anleger/innen und nicht durch die Bewohner/innen bestimmt werden. Ein historisches Beispiel ist

der Bauverein zu Hamburg. Als Genossenschafts-konstrukt gegründet wurde er durch majorisierten Mitgliederbeschluss in eine AG umgewandelt.

- Die Befristung der Eigenheimzulage auf acht Jahre ist problematisch, da Ersatz für gekündigte Genossenschaftsanteile beschafft werden muss. Letztendlich wird dieses an den Bewohner/innen hängen bleiben. Insofern handelt es sich bei dem Anlegerkapital prinzipiell um einen befristeten zinslosen Kredit.

Abschaffung der Begünstigung im nächsten Jahr?

Es ist absehbar, dass das Eigenheimzulagengesetz in naher Zukunft entweder abgeschafft oder zumindest sehr stark modifiziert wird. Dann wird es diese Anlagemöglichkeit sehr wahr-

scheinlich nicht mehr geben. Die Eigentumsorientierung muss aber weiterhin beibehalten werden, um den Anleger/innen nicht rückwirkend Probleme mit dem Finanzamt zu bescheren.

Es gibt also Risiken und die Zukunftsfähigkeit einer solchen Konstruktion ist gefährdet. Bei allen Gefahren sollte dennoch ernsthaft geprüft werden, ob nicht in bestimmten Einzelfällen die Konstruktion der eigentumsorientierten Genossenschaft sinnvoll genutzt werden kann. Wenn man sich von vornherein über die Risiken bewusst ist und entsprechende Vorsorge trifft, kann sie durchaus ein gutes Instrument zur Eigenkapitalbeschaffung sein. Der so lange gesuchte Königsweg ist es allerdings nicht. Reiner Schendel ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH

Passivhäuser *Hamburg in der Sonne*

v o n K l a u s J o a c h i m R e i n i g



Foto: Josef Bura, STATBAU-Foto-Archiv

**Neues Passivhaus am Pinnaßberg:
Balkone werden vorgehängt**

Vielleicht liegt es am Klima: Es boomen derzeit die Passivhaus-Projekte in Hamburg. Nachdem sich die Niedrigenergiebauweise im geförderten Geschosswohnungsbau allgemein durchgesetzt hat, sind die ersten beiden Passivhäuser im Mehrfamilienhausbau bezogen und viele weitere im Bau oder in der Planung.

Baugemeinschaften als Vorreiter

Vorreiter waren auch hier die Wohngruppenprojekte mit ihren hohen ökologischen Standards. Im Brachvogelweg baute eine Kleingewerkschaft elf Reihenhäuser (im Rahmen der Kostenansätze der Wohnungsbauförderung!), in dem Hagenbeck-Villen-Resort entstand von einem privaten Investor ein Haus mit zwölf Eigentumswohnungen.

Im „Wohnprojekt 13“ wurden in diesem Frühjahr 18 Wohnungen in der Telemannstraße bezogen, am Pinnaßberg baut die St. Pauli Hafensstraßengenossenschaft das „Parkhaus“ mit 19 Wohnungen in acht Obergeschossen – das bisher höchste Passivhaus. An der Kieler Straße plant die Langenfelder Wohnungsgenossenschaft 45 Passivhauswohnungen für die Evangelische Stiftung Alsterdorf und das Hausgemeinschaftsprojekt „Feldhaus“. Auch die SAGA hat ein Passivhaus in Planung.

Hoher Wohnkomfort und extrem niedrige Heizkosten

Passivhäuser haben einen hohen Wohnkomfort bei extrem niedrigen Heizkosten: Eine 80-Quadratmeter-Wohnung hat etwa 35 € Heizkosten im Jahr!

Den Rest der Wärme liefert die Sonne. Sie müssen sehr sorgfältig geplant werden, sind aber in der Nutzung unkompliziert. Alle Fenster können geöffnet werden, müssen aber nicht offen stehen. Die Stadtbewohner haben auch frische Luft ohne die Lärmbelästigung des Straßenverkehrs. Befördert wurde die Entwicklung auch durch die „Initiative Arbeit und Klimaschutz“, in der Behörden, Wohnungsunternehmen und ökologisch orientierte Träger und Gruppen zusammenarbeiten. Ein konkretes Ergebnis war der Passivhauswettbewerb der Umweltbehörde in 2002, für den zwölf Projekte eingereicht wurden und den ein Passivhaus in der Paul-Roosenstraße mit zehn Wohnungen gewann: Ein gelungenes Beispiel von guter Architektur und hohen ökologischen Standards.

Besondere Förderung

Kein Wunder, dass Hamburg Ende Februar Gastgeber für die 7. Internationale Passivhaustagung des Darmstädter Passivhaus-Instituts war, auf der 400 Architekten, Ingenieure und Experten diskutierten. Passivhäuser im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden in Hamburg durch die Wohnungsbaukreditanstalt besonders gefördert. Bei den Baukosten gibt es eine Zulage von 100 € pro Quadratmeter Wohnfläche.

Hamburg beteiligt sich auch an der Europäischen Solar-Bauausstellung 2005, die in insgesamt zwölf Standorten in Europa Niedrigstenergiehäuser vorstellen will. Hamburg ist mit drei Gebieten vertreten: einem Baublock in der Hafencity, einem Baugebiet an der Rennkoppel in Heimfeld (Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser) sowie einem Baugebiet An der Windmühle in Wilhelmsburg. Organisiert wird die Bauausstellung von dem Zebau, dem Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt in Hamburg.

Euro-Solar-Ausstellung auch in Hamburg?

Die Bauausstellung orientiert auf Bau-träger, die hier ökologische Musterhäuser bauen können und die weiter vermarktet werden sollen. Nur so rechnen sich auch die kräftigen Ausstellungsgebühren. Dieses Verfahren schließt Baugemeinschaften vermutlich aus, da sie für den Eigenbedarf bauen und nicht Häuser verkaufen wollen. Nach wie vor werden in Hamburg Baugemeinschaften stiefmütterlich behandelt.

Die Bewerbungsfrist für Grundstücke endet Mitte August und die Häuser sollen im Mai/Juni 2005 für sechs Wochen öffentlich begehbar sein.

Klaus Joachim Reinig ist Inhaber des Architekturbüros Plan R und Architekt zahlreicher Wohngruppenprojekte in Hamburg. Nähere Informationen zum Thema Passivhaus unter www.arbeitundklimaschutz.de/06_initiative/sitemap.htm http://home.t-online.de/home/brachvogel_eg/lurup.htm sowie www.passivhausteilemannstrasse.de sowie www.passivhaustagung.de und zum Thema EU-Solar: www.eu-exhibition.org

Bremen *Aktuelles vom Beginenhof*

v o n E r i k a R i e m e r - N o l t e n i u s

Seit zwei Jahren leben in den 85 Wohnungen des neu gebauten Bremer Beginenhofes alleinstehende Frauen aller Altersstufen und alleinerziehende Mütter. Die Parterreflächen der dreistöckigen Gebäude sind ausschließlich für Gewerbe vorgesehen, für Geschäfte, Praxen, Büros, Kindergarten, Gesundheitszentrum, Restaurant usw., von denen bislang drei Viertel vermietet sind. Das Projekt befindet sich seit Oktober 2001 im Insolvenzverfahren, weil die vom Wirtschaftssenator in Aussicht gestellten Fördergelder für die Gewerbeflächen nicht ausgezahlt wurden. Wann und wie dieses Insolvenzverfahren beendet werden kann ist noch völlig ungeklärt.

Das Konzept bleibt erhalten

Der Insolvenzverwalter hat sich mit der einzigen Gläubigerin, der Sparkasse, darauf verständigt, das Beginnenkonzept zu erhalten. Das bedeutet, dass ausschließlich Frauen Wohnungen kaufen oder mieten können. Anders bei den Gewerbeflächen: Hier war von vornherein geplant, dass auch Männer Nutzer sein können, weil es in Bremen einfach nicht genügend unternehmerisch handelnde Frauen gibt, um die Räume zu füllen.

Mit der Verwaltung des gesamten Projektes wurde nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens die GEWOBA, die größte bremische Wohnungsbaugesellschaft beauftragt. Sie allein ist zusammen mit dem Insolvenzbeauftragten zuständig für Vermietung und Verkauf der Wohnungen

Erhebliche Baumängel

Noch immer sind Handwerksbetriebe damit beschäftigt, Baumängel zu beseitigen. Insbesondere gibt es Probleme mit dem Regenwasser. Die Rohrkapazitäten waren offensichtlich falsch berechnet, so dass Tiefgarage und Keller schon einige Male überflutet wurden. Es besteht aber die berechtigte Hoffnung, dass diese Schäden in Kürze endgültig behoben sein werden. Erst danach ist an einen Verkauf der Wohnungen zu denken. Das ursprüngliche Konzept sah die Drittelung der Wohnungen in Eigentums-, Miet-, und Sozialwohnungen vor. Doch viele Eigentümerinnen haben angesichts der

Baumängel den Kauf rückgängig gemacht und den Kaufpreis zurückgefordert. Die Gläubigerin will diese Frauen jetzt durch erhebliche Preisnachlässe zurückgewinnen.

Das Zusammenleben der Beginnen

Das Finanzdebakel hat die Stimmung der Bewohnerinnen erheblich beeinträchtigt, zumal viele von ihnen gravierende Verluste hinnehmen mussten. Trotzdem ist die Fluktuation erstaunlich niedrig. Die meisten leben gerne in diesem wunderschönen Projekt, das für meinen Geschmack der schönste und eleganteste Neubau des Jahres 2001 in Bremen ist.

Es gibt regelmäßige Bewohnerinnenversammlungen einmal im Monat, die von einem gewählten Gremium vorbereitet und durchgeführt werden. In den Gemeinschaftsräumen werden Feste gefeiert – Geburtstag hat jede einmal im Jahr – es werden Gesellschaftsspiele veranstaltet und dort die zahlreichen Besucherinnen empfangen und bewirtet, die aus ganz Deutschland nach Bremen kommen. Im Jahr 2002 waren es über 500, die Bremerinnen nicht mitgezählt.

Zukunftsperspektiven

Das Bremer Beginenhof Modell ist weit über Bremens Grenzen hinaus bekannt geworden. Dafür sorgte die Anerkennung als Expo 2000-Projekt und die Auszeichnung durch die Sonderorganisation der Vereinten Nationen UNCHS (United Nations Center of Human Settlement) im Oktober 2001. Nur in Bremen wird der Beginenhof von den Politikern ignoriert und von der Presse verleumdet. Zum Glück bleibt dieses Negativimage ein lokales Phänomen und beeinträchtigt nicht die Ausbreitung der Renaissance der Beginenkultur in anderen Städten der Bundesrepublik. Es gibt bereits ein bundesweites Beginnennetzwerk in 12 Städten. Der Bau neuer Beginenhöfe ist absehbar in Berlin, Bielefeld und Essen. In den nächsten ein bis zwei Jahrzehnten wird nach meiner Einschätzung in jeder größeren Stadt Deutschlands ein Beginenhof entstehen, zumal die Wohnform in Gemeinschaften immer beliebter wird und immer größeren Zuspruch findet.

Dr. Erika Riemer-Noltenius ist Initiatorin und Bewohnerin des ersten modernen Beginenhofes und Protagonistin für die Renaissance der Beginenkultur in Deutschland. Mehr Infos unter: www.beginenhof.de



Leben im Innenhof

Foto: Erika Riemer-Noltenius

Schleswig Holstein *Landkommunen, Ökosiedlungen und Gruppenwohnprojekte*

v o n H e i d r u n B u h s e

Die Geschichte der Gruppenwohnprojekte in Schleswig-Holstein reicht bis weit in die 80er Jahre zurück. Realisiert wurden unterschiedlichste Projektansätze mit ganz verschiedenen Qualitäten im ländlichen Raum und in Städten.

Vor den Ökosiedlungen: Landkommunen und Kleinsiedlungen

Frühe Wohnexperimente wie die drei Wohngruppen zu Beginn der 70er Jahre im

baugebieten oder im Siedlungsbestand. Viele dieser Projekte standen in der Tradition der Gruppenselbsthilfe-Kleinsiedlungen, die insbesondere in der Nachkriegszeit mit Einzel – und Reihenhaushalten städtische Wohnquartiere wie auch zahlreiche Dorferweiterungen in Schleswig-Holstein prägten. Die gemeinschaftlich organisierte Eigenleistung ist in Schleswig-Holstein eine fest verankerte Variante der Eigentumsbildung insbesondere für Schwellenhaushalte und junge Familien

„Förderspezialitäten“ für Gruppenwohnprojekte:

- Das Programm „Ressourcensparendes Bauen & Wohnen“ unterstützte zehn Jahre lang besondere ökologische und energieeinsparende Maßnahmen. Insgesamt wurden in diesem Programm bis zum Jahr 2000 weit über 1500 Wohneinheiten gefördert, rund die Hälfte davon in Gruppenwohnprojekten oder ökologischen Siedlungszusammenhängen.
- Initiativen brauchen besonders am Anfang fachliche Unterstützung, um sich zu konsolidieren und ihr Projekt in eine Realisierungsreife zu bringen. Das Land richtete daher 1997 einen kleinen Titel zur Start-Förderung von sozialpolitisch und städtebaulich innovativen Projekten ein. Bislang konnten ca. 30 Projekte davon profitieren, und eine Reihe von Basiserfahrungen und Hilfestellungen für viele andere Initiativen wurden daraus abgeleitet.

Schwerpunkt bisher: Eigentumsorientierte Wohnprojekte

Bisher hat die „Wohnprojekt-Szene“ in Schleswig-Holstein einen deutlichen Schwerpunkt im Bereich der Eigentumsbildung. Die Projekte wirken in der Regel stabilisierend, raum- und quartiersbildend auf den Ort und übernehmen oft über die Nutzer/innengruppe hinaus wichtige quartiersvernetzende Funktionen. So z. B. im Ägidienhof oder in der Flintenbreite in Lübeck, in den zwei Öko-Siedlungen in Kiel-Hassee, in der Waldhof-Siedlung, im Twedter Feld in Flensburg oder auch zukünftig in der Allmende-Wulfsdorf bei Ahrensburg. Die Bandbreite der sozialen Themenstellungen ist groß und unterscheidet sich wenig von denen in Hamburg oder anderswo. Indes lassen sich Schwerpunkte ausmachen:

- Städtische Neubausiedlungen durch bewusst geplante Nachbarschaften aufzuwerten mit individuell gestalteten Wohneinheiten in flächen- und kos-



Foto: Josef Bura, STATBAU-Foto-Archiv

„Schmetterlingshäuser“ in der Gruppenselbsthilfe-Kleinsiedlung Lübeck-Pennmoor

Olympiastadtteil Kiel-Schilksee im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen blieben eher eine Ausnahme. Zu Beginn der achtziger Jahre waren es Um- und Ausbauten von Landarbeitersiedlungen – wie in Krieseby-Au bei Eckernförde – oder von größeren Hofanlagen andernorts, die gemeinschaftliche, sozial motivierte neue Wohnformen von eher jungen Leuten hervorbrachten. In den neunziger Jahren entstanden die ersten Öko-Siedlungen wie die „Kieler Scholle e.G.“ und die „Clever Brise“ in Bad Schwartau als kleine Gemeinwesen mit bewusst gewählten Nachbarschaften vorwiegend in städtischen Neu-

und wird von Kommunen und in der Landesförderung auch heute noch in besonderer Weise berücksichtigt.

50 soziale Gruppen- wohnprojekte

Neue Wohnformen entwickelten sich besonders stark in den 90er Jahren. Soweit landesweit bekannt, entstanden zwischen 1990 und 2003 knapp 50 soziale Gruppenwohnprojekte und nachbarschaftsorientierte Siedlungen – vorwiegend im Eigentum. Über die allgemeinen Möglichkeiten der sozialen Wohnraumförderprogramme hinaus gibt es in Schleswig-Holstein zwei

tensparender verdichteter Bauweise und ökologischen Schwerpunkten stehen nach wie vor hoch im Kurs. Leider fällt es vielen Kommunen trotz vorliegender positiver Erfahrungen immer noch schwer, die entsprechenden Rahmenbedingungen für Bauleitplanung und Bodenbevorratung zu schaffen.

■ Auch Konversionsflächen bieten sich als Standorte an. In Flensburg, Twedter Feld und im Ägidienhof in Lübeck ist dies in Gruppeninitiative gelungen. Im Klosterforst in Itzehoe, auf dem Gelände der Sieck-Kaserne in Neumünster oder der Pickertkaserne in Kiel-Gaarden sind auf Initiative verschiedener Wohnungsunternehmen gute Beispiele für nachbarschaftsfördernde Wohnquartiere entstanden. In Schleswig, Pinneberg und Kiel-Wik stehen neue Konversionsmaßnahmen an, um die sich auch Wohngruppen bewerben.

■ Ein großer Schwerpunkt sind Wohngruppenprojekte, die auf Mietbasis bzw. in genossenschaftlicher Trägerschaft nachgefragt werden. Hierzu fehlt bislang die Unterstützung von bestehenden Wohnungsgenossenschaften in Schleswig-Holstein. Ausnahmen sind wenige innovative Unternehmen, wie die Wohnungsbau-genossenschaft Kiel-Ost. Auch neue genossenschaftliche Selbsthilfeprojekte sind rar gesät.

Orientierung auf kleinteilige genossenschaftliche Wohngruppen

Genossenschaften werden bislang in Schleswig-Holstein im Rahmen des



Ökosiedlung in Heiligenhafen

Foto: Heidrun Buhse

Wohnraumförderprogramms gefördert, wenn sie soziale Bindungen für ihre Wohnungen bereitstellen. Auch der Ankauf von Wohnungen im Bestand durch Bewohner-genossenschaften in städtischen Problemgebieten ist förderfähig – wie z. B. die Bewohnergenossenschaft Esbjergweg e.G., die in Kiel-Mettenhof inzwischen 138 Wohnungen an zwei Standorten von Wohnungsunternehmen gekauft hat. Eine jüngst in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie soll neue Erkenntnisse für bessere Rahmenbedingungen der Wohngruppenprojekte in genossenschaftlicher Trägerschaft in Schleswig-Holstein erbringen. In

Kiel, Lübeck, Schleswig, im Kreis Plön und in Itzehoe stehen Initiativen bereit, die diese Erkenntnisse direkt umsetzen wollen. Der Dachverband der Roma & Sinti ist ebenfalls mit der Organisation einer eigenen Genossenschaft befasst, die in einem Pilot-Projekt in Kiel Wohnraum in Form eines Beschäftigungsprojektes schaffen und danach bewirtschaften will.

Beratung und bessere Vernetzung

Neue vom Land geförderte Dienstleistungen unterstützen seit Jahresbeginn die Projektinitiativen: Der Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte gibt Auskunft zu allen Fragen, die sich beim Aufbau eines Gruppenwohnprojekts stellen. Er kann gegen Kostenbeitrag unter der Telefonnr.: 0431 663690 bezogen werden.

Die Internet-Adresse www.wohnberatung-sh.de soll die Vernetzung der Initiativen in Schleswig-Holstein voranbringen. Auf Landesebene ist eine Unterstützung und Förderung von Wohnprojekten auch zukünftig im Rahmen nachhaltiger Stadtentwicklungsprozesse ein Schwerpunkt. In Zukunft wird es darum gehen, die Förderung noch stärker auf die Belange der sozialen Trägerschaften abzustimmen und den Dialog mit den Kommunen über die positiven Wirkungen von Gruppenwohnprojekten zu intensivieren.

Heidrun Buhse ist im Referat für Wohnraumförderung Innenministerium Schleswig-Holstein u. a. tätig für soziale Wohngruppenprojekte.



Foto: Heidrun Buhse

... Sitzung

München 10 Jahre WOGENO eG

v o n H e i k e S k o k



Foto: Wogeno-Archiv

Aufsichtsrat: ohne Tantiemen und auf harten Bänken – trotzdem fröhlich und erfolgreich

Herbst 1993: Elf wild entschlossene Menschen gründen im Hinterzimmer einer Münchner Eckkneipe eine neue Wohngemeinschaft. Zehn Jahre später: 100 Wohnungen hat die WOGENO seither geschaffen. Für Münchner Verhältnisse nicht schlecht. Denn von neuen Wohnformen, mit denen seit Ende der 70er Jahre überall in der Bundesrepublik experimentiert wurde, war München bis dahin weitgehend unberührt geblieben.

Alle Anfang ist schwer

Hohe Grundstückspreise und eine geringe Kapitalausstattung waren schlechte Voraussetzungen, ein erstes Projekt auf den Weg zu bringen. Stadtpolitik und -verwaltung sahen (und sehen bis heute) keinen Anlass, Genossenschaftsneugründungen zu unterstützen. Es mangelte an Problemdruck wie Leerstand, Hausbesetzungen etc., der in anderen Teilen der Bundesrepublik die Bereitschaft zum Experiment förderte. Der beständige Zuwachs an WOGENO-

NO-Mitgliedern sprach allerdings für einen Bedarf an neuen Wohnformen – auch in München.

Zwei Jahre hatte sich die GründungscREW gegeben. Dann sollte entschieden werden, ob weiter gemacht, oder die Auflösung eingeleitet würde. Just zu diesem Zeitpunkt (1995/96) bot sich die Chance für die WOGENO. Die Hausgemeinschaft der Agnesstr. 66 hatte sich über Jahre gegen einen Erwerb durch Spekulanten gewehrt und war zum Mitmachen bereit. Die Stadt hatte das Vorkaufsrecht ausgeübt und bot einen Kauf im Erbbaurecht an – die einzige finanzierbare Variante. Die WOGENO hatte ihr erstes Haus.

Von nun an geht's bergauf!?

Zwar war nun der Beweis erbracht, dass bei der WOGENO keine „Lehrer am Werk sind, die sich öffentlich gefördert ihre nette Nische schaffen wollen“. Dennoch musste um das nächste Haus, die Metzstrasse 31, hart gerungen werden, bis der

Kaufvertrag 1997 unterzeichnet werden konnte.

Im Winter 2000/2001 konnten dann zwei Neubauten bezogen werden. In der einen Hausgemeinschaft wohnen Menschen mit und ohne Behinderungen zusammen, in der anderen wird „Wohnen ohne eigenes Auto“ praktiziert.

Für ihre Arbeit hat die WOGENO schon viel Anerkennung bekommen. Aber leider haben weder Architektur-, noch Genossenschafts- und Sozialpolitische Preise den Erwerb weiterer Grundstücke oder Häuser erleichtert.

Weiter innovativ

2001 hat sich WOGENO auf neues Terrain begeben und eine Tochter GmbH gegründet, um Flexibilität für den Erwerb von Grundstücken und Objekten zu schaffen. Heute verwaltet die CoHaus 240 Wohneinheiten einer Alt-Genossenschaft, sowie seit 2003 auch die WOGENO-Wohnungen.

Ein wohnungspolitisches Novum war der Erwerb eines Häuserblocks, der 2003 auf Initiative der WOGENO in einem Konsortium mit drei anderen Genossenschaften erfolgte. Daneben laufen die Planungen für den Bau eines Passivhauses, das Mitte 2005 bezogen werden soll.

WOGENO wächst

Nicht zuletzt sind wir ständig mit Hausgemeinschaften im Gespräch, die wegen des anstehenden Verkaufs ihres Hauses eine genossenschaftliche Lösung suchen. Bildungsarbeit und das Einmischen in die Münchner Wohnungspolitik gehören zur „corporate identity“. Auch genossenschaftsintern werden immer wieder richtungsweisende Entscheidungen getroffen, zuletzt Richtlinien zur Selbstverwaltung und zur Mietpreisgestaltung in den Häusern.

Die WOGENO wächst (langsam aber beständig), und das ist nicht nur den Mitgliedern, sondern auch den KooperationspartnerInnen bei Banken (GLS-Bank) und Organisationen (z. B. die Obdachlosenorganisation BISS) zu danken. Weitere Infos unter www.wogeno.de

Heike Skok war Gründungs- und ist Vorstandsmitglied der WOGENO

Eigenheimzulage *Mehr Großstadt-* *förderung?*

v o n T o b i a s B e h r e n s

In Hamburg wurden Wohnprojekte bisher meistens im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau errichtet. Mit der Einführung des Wohnraumförderungsgesetz im Jahr 2002 wurde diese Möglichkeit erheblich erschwert. Die Realisierung von Wohnprojekten im Eigentum gewinnt daher an Bedeutung. Förderinstrumente sind die Hamburger Eigentumsförderung über die Wohnungsbaukreditanstalt und das bundesweite Eigenheimzulagen-gesetz.

Eichels Streichliste von 2002

Die Eigenheimzulage (EHZ) steht auf dem Prüfstand, seitdem der Bundesfinanzminister Eichel im letzten Jahr das Gesetz mit dem Wortungetüm „Steuervergünstigungsabbaugesetz“ vorlegte. U. a. sollte die EHZ folgendermaßen verändert werden:

- Reduzierung des begünstigten Einkommens von 80 000 € auf 70 000 € (Ledige) und von 160 000 € auf 140 000 € (Verheiratete) maximales Einkommen in zwei Jahren.
- Reduzierung des Grundförderbetrages von 2 556 € auf 1 000 € (Neubau) und 1 278 € auf 1 000 € im Bestand, Erhöhung der Kinderzulage von 767 € auf 800 €.
- Zulagenberechtigt sollten nur noch Erwachsene mit Kindern bzw. Familien sein. Ökozulagen für ressourcenschonendes Bauen sollten unangetastet bleiben. Bei der Förderung von Genossenschaftsanteilen (§ 17) sollte die Obergrenze auf 3 % von max. 20 000 € Einlage (also 600 € statt zuvor 1 227 €) gesenkt werden bei Beibehaltung der Eigentumsorientierung aber Einführung der Bauverpflichtung.

Nach dem Vorlegen dieses Gesetzentwurfs war quer durch die Republik ein großes Geschrei der Lobbyisten zu vernehmen, die bei Umsetzung dieses Gesetzes den Niedergang der Republik heraufbeschworen. Aber es gab auch Zustimmung u. a. vom wohnbund (siehe www.wohnbund.de).

Neue Vorschläge

Seit Juni 2003 gibt es nun neue Vorschläge der Bundesregierung. Danach soll die EHZ komplett gestrichen werden und die eingesparten Mittel den Ländern für folgende Maßnahmen zur Verfügung gestellt werden:

- Eigentumserwerb im Wohnungsbestand städtischer Quartiere, soweit er mit erheblichem Modernisierungs- und Instandsetzungsaufwand verbunden ist,
- Förderung des genossenschaftlichen Wohnens zur Stabilisierung städtischer Nachbarschaften,
- Maßnahmen an Wohnungen und im Wohnumfeld für Haushalte mit Kindern in städtischen Quartieren,
- Wiedernutzung brachliegender Flächen und anderer Schwerpunkte im Rahmen der Städtebauförderung West,
- Integrative Maßnahmen in benachteiligten Stadtquartieren im Rahmen des Programms Soziale Stadt,
- Bereitstellung von Mitteln zur Erneuerung der 50er Jahre Siedlungen.

Effekte

Für Hamburg und insbesondere auch für Wohnprojekte hätte dieser Vorschlag eine Reihe von positiven Aspekten. Durch die

Abschaffung des Gießkannenprinzips der EHZ und statt dessen die Orientierung an großstädtischen Zielsetzungen wäre erstmalig ein Anreiz gegeben, die Umlandwanderung zu reduzieren. Wohnprojekte verfolgen viele der oben dargestellten neuen Zielsetzungen und wären deshalb prädestiniert, Nutznießer dieser neuen Förderlinien zu werden – vor allem beim Wohnen mit Kindern, beim genossenschaftlichen Wohnen zur Stabilisierung von Nachbarschaften und bei der Nutzbarmachung brachliegender innerstädtischer Flächen. Fachlich wäre es zu begrüßen, wenn Hamburg sich gegenüber diesen Vorschlägen positiv stellen und dabei helfen würde, sie im Bundesrat durchzusetzen. Durch den Wegfall der EHZ spart Hamburg einen sechsstelligen Millionenbetrag, der ungefähr dem Subventionswert der gesamten Wohnungsbauförderung des Jahres 2003 entspricht (Miete und Eigentumsförderung). Anders ausgedrückt: Hamburg könnte dann sein Wohnungsbauförderprogramm verdoppeln und noch zusätzlich Mittel vom Bund erhalten. Das wäre ein substantieller Schritt in Richtung wachsende Stadt. Mal sehn, was wird.

Tobias Behrens ist Geschäftsführer der STATTAU HAMBURG GmbH und Vorstandsmitglied im wohnbund.



Einweihung am Brachvogelweg Ende August 2003

Foto: Josef Bura, STATTAU-Foto-Archiv

Hamburg *Wie Hamburg fördert*

v o n F r a n k K a r t h a u s

Mit der Agentur für Baugemeinschaften hat der Hamburger Senat ein deutliches Zeichen gesetzt, Baugemeinschaften in Zukunft als ein Element der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik zu fördern. Aber Hamburg tut mehr, um diese zukunftsorientierten Wohnformen zu unterstützen.

Grundstücksdarlehen

Hamburg hilft Baugemeinschaften beim Erwerb von Grundstücken durch ein Grundstücksdarlehen der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt (WK). Beim Kauf gerade von privaten Grundstücken müssen meistens 20 bis 40 % der realisierbaren Wohnfläche (bzw. der anteiligen Grundstückskosten) noch vorfinanziert werden, da selten die Größe der Baugemeinschaft und die Wohnvorstellungen der einzelnen Mitglieder zu diesem Zeitpunkt schon exakt mit der Größe der tatsächlich auf dem Grundstück erstellbaren Wohnungen zusammenpassen. Das Grundstücksdarlehen versetzt Baugemeinschaften in die Lage, den Ankauf von privaten Grundstücken maßgeschneidert für eine mögliche spätere Förderung vorzufinanzieren. Es ist zunächst tilgungsfrei und wird zu einem günstigen, aber nicht subventionierten Zinssatz angeboten.

Im individuellen Wohneigentum: Zinsfreie Baudarlehen und mehr

Baugemeinschaften, die als Wohnungseigentümergeinschaft individuelles Wohneigentum bilden wollen, können je nach Höhe des Einkommens bei der WK zinsfreie Baudarlehen zwischen 255 € und 740 € pro Quadratmeter Wohnfläche erhalten – zusätzlich Darlehen für Schwerbehinderte und für Familien gestaffelt nach der Zahl der zum Haushalt zählenden Kinder und Angehörigen. Außerdem senkt die WK nach Fertigstellung der Wohnung durch Aufwendungsdarlehen die monatliche Belastung um anfangs 1,60 € pro Quadratmeter Wohnfläche. Die WK leitet zudem zinsgünstige Darlehen der Kreditanstalt für Wiederaufbau zur Förderung des Wohneigentums, Energieeinsparung sowie zur Modernisierungen weiter und bietet mit einem zinsgünstigen Ergänzungsdarlehen eine Förderfinanzierung aus einer Hand an.

Sie zahlt die Eigenheimzulage kapitalisiert als Darlehen vorweg aus, so dass etwa 12–14 % der Gesamtkosten als zusätzliches Eigenkapital zur Verfügung stehen. Die Verzinsung und Tilgung des Darlehens erfolgen durch die Auszahlung der Eigenheimzulage in den folgenden acht Jahren.

Im genossenschaftlichem Eigentum: Baudarlehen und einkommensbezogene Zuschüsse

Wenn die Mitglieder der Baugemeinschaft für ihr „Bauobjekt“ eine neue Genossenschaft gründen oder einer „Dachgenossenschaft“ beitreten, müssen sie gemeinschaftlich mindestens 200 € pro Quadratmeter Wohnfläche (10 % der förderfähigen Kosten) als Eigengeld aufbringen. In diesem Fall besteht die Förderung aus einem Baudarlehen der WK in Kombination mit einkommensbezogenen Zuschüssen (Subjektförderung). Das Baudarlehen wird je nach Größe des Bauvorhabens mit 3,3 bis 4,0 % verzinst und finanziert bis zu 80 % der anererkennungsfähigen Gesamtkosten. Die Restfinanzierung erfolgt durch das Grundstücksdarlehen bzw. ein Eigenkapitalersatzdarlehen, das zu einem ebenso günstigen aber nicht subventionierten Zins von der WK gewährt wird.

Jetzt Verkehrswert auch bei Grundstücken für Genossenschaften

Grundstücke der Stadt für den Mietwohnungsbau werden seit Anfang 2003 nicht mehr zum subventionierten Grundstücks-kostenrichtsatz von 220 € pro Quadratme-

Einkommensgrenzen

Personenzahl	Einkommensgrenzen § 9 Abs. 2 WoFG bis zu				
	minus 10 v.H. (1)	zzgl. 20 v.H. (2)	zzgl. 40 v.H. (3)	zzgl. 50 v.H. (4)	zzgl. 60 v.H. (5)
1	10 800,–€	14 400,–€	16 800,–€	18 000,–€	19 200,–€
2	16 200,–€	21 600,–€	25 200,–€	27 000,–€	28 800,–€
3	19 890,–€	26 520,–€	30 940,–€	33 150,–€	35 360,–€
4	23 580,–€	31 440,–€	36 680,–€	39 300,–€	41 920,–€
5	27 270,–€	36 360,–€	42 420,–€	45 450,–€	48 480,–€
6	30 960,–€	41 280,–€	48 160,–€	51 600,–€	55 040,–€

Vom Brutto-Jahreseinkommen sind z. B. bei einem Angestellten die Werbungskosten (i.d.R. 1 044,–€) und 30 % für Steuern, gesetzl. Kranken- und Rentenver-

sicherung abzuziehen. Liegt das Jahreseinkommen unterhalb der o. g. Beträge werden die jeweiligen Grenzen eingehalten.

- (1) Erhöhung je Kind um weitere 450,–€
- (2) Erhöhung je Kind um weitere 600,–€
- (3) Erhöhung je Kind um weitere 700,–€
- (4) Erhöhung je Kind um weitere 800,–€

Holland *Selbstverwaltet im Alter*

v o n R e n a t e N a r t e n u n d S y l v i a T i s c h e r

Im Rahmen eines Forschungsprojekts für das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau konnten wir 1997/98 in den Niederlanden ca. 200 realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte älterer Menschen mit ca. 4800 Wohnungen ermitteln, viele weitere befanden sich im Bau oder in der Initiativphase. Dabei handelte es sich ausschließlich um Wohnprojekte für Menschen ab 55 Jahren, die fast alle in der „Landesweiten Vereinigung von Wohngruppen älterer Menschen“ (LVGO) organisiert waren.

Weg von altersgemischtem Wohnen

In der Altersstruktur der Bewohner liegt ein gravierender Unterschied zu den entsprechenden Projekten in Deutschland, die weit häufiger an einem generationen-gemischten Wohnen interessiert sind. Es gibt in den Niederlanden durchaus auch altersgemischte Projekte – seit Ende der 70er Jahre als sogenannte Centraal-Wonen-Bewegung (ca. 90 realisierte Projekte). Aber die neuen Projekte, die seit den 80er Jahren entstanden sind, grenzen sich bewusst gegen eine Altersmischung ab. Die älteren



Wohnprojekt
in Breda

Wohnprojekt
in Winsum



Menschen in diesen Projekten meinen, dass die integrativen Projekte eher den Interessen der Jüngeren als ihren eigenen Bedürfnissen entsprechen.

weiter: Seite 12

weiter: Wie Hamburg fördert

ter Wohnfläche vergeben sondern zum Verkehrswert. Dies führt im geförderten Mietwohnungsbau zu Mehrkosten von rd. 10 %. Als förderungsfähig werden für das Grundstück – einschließlich grundstücksbezogener Sonderkosten – bis zu 410 € pro Quadratmeter Wohnfläche anerkannt. Werden die vorgegebenen Kostengrenzen für Gebäude und Grundstück eingehalten, so führt dies zu einer marktüblichen Neubaumiete von 9,- € pro Quadratmeter Wohnfläche für eine durchschnittliche Lage. Auf diese Marktmiete werden einkommensbezogene Zuschüsse von bis zu 3,60 € pro Quadratmeter Wohnfläche von der WK gewährt, so dass das Baugemeinschaftsmitglied, das die Einkommensgrenzen (vgl. Tabelle) um z. B. nicht mehr

als 20 % überschreitet, ein genossenschaftliches Nutzungsentgelt von 5,70 € pro Quadratmeter Wohnfläche netto-kalt zahlt. Mit mehr Eigengeld kann die Miete weiter gesenkt werden. Die Zuschüsse sind nach Einkommen und Haushaltsgröße – unter Berücksichtigung von Zuschlägen für ältere Menschen, Behinderte und Kinder – gestaffelt.

Dieses Förderangebot können auch private Investoren und große Genossenschaften in Anspruch nehmen, wenn sie – neben dem Eigenkapital der Baugemeinschaft – zusätzliches Eigenkapital einbringen und der Baugemeinschaft vertraglich Rechte u. a. bei der Planung, späteren Investitionen und der Selbstverwaltung einräumen.

Eigenheimzulage auch für Genossenschaften

Die Bundesregierung beabsichtigt die Eigenheimzulage Ende des Jahres abzuschaffen. Im individuellen Eigentum ist die Zulage ein wichtiger Baustein zur Eigenkapitalaufbringung. Im genossenschaftlichen Eigentum könnte die Genossenschaftszulage (§ 17 EigZulG) für eingezahlte Genossenschaftsanteile bei einer Novellierung, die z. B. auch genossenschaftliche Fonds zulässt, für die Eigenkapitalbildung zentrale Bedeutung erlangen. Hamburg wird die immer beliebter werdende Art des Bauens in Baugemeinschaften auch weiterhin engagiert unterstützen. *Frank Karthaus ist der Leiter der Agentur für Baugemeinschaften in der Behörde für Bau und Verkehr*

Zwischen Idealismus und Pragmatismus

Die Gemeinschaftsansprüche sind in den einzelnen Wohngruppen unterschiedlich hoch. Die ersten Wohngruppen aus den 80er Jahren hatten noch relativ idealistische Vorstellungen vom gemeinsamen Leben, z. B. den Anspruch, gemeinsam Gemüse anzubauen, Kleintiere zu halten oder jeden Tag wenigstens einmal gemeinsam zu kochen und zu essen. Die Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten galt als Pflicht. Die zweite Generation von Wohngruppen, die heute mehr als 90 % ausmacht, legt großes Gewicht auf die Autonomie der einzelnen Gruppenmitglieder und die freiwillige Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten. Dass jedes einzelne Gruppenmitglied bzw. jedes Paar über eine eigene abgeschlossene Wohnung verfügt, ist selbstverständlich.

In fast allen Gruppen sind sowohl alleinstehende Frauen und Männer als auch Paare vertreten. Alleinstehende Frauen stellen erwartungsgemäß den größten Anteil. Bei den neueren Projekten hat die Zahl der Paare zugenommen. Die Projektgrößen schwanken zwischen vier und über 100 Wohneinheiten. Insgesamt gesehen bilden die Projekte mit weniger als 20 Wohnungen zwar z. Z. noch die Mehrheit, es gibt heute aber einen deutlichen Trend zu Gruppengrößen zwischen 21 – 30 Wohneinheiten. Diese Größe wird auch von der LVGO und anderen Beratungsstellen empfohlen.

Wohnstandards erhöht

Während in den ersten Wohngruppen aus den 80er Jahren vielfach noch 2-Zimmer-Wohnungen zu finden sind, dominieren heute eindeutig die 3-Zimmer-Wohnungen. Teilweise werden sogar 4-Zimmer-Wohnungen angeboten. Eine 3-Zimmer-Wohnung mit 60 – 70 qm Wohnfläche steht im sozialen Wohnungsbau der Niederlande sowohl Alleinstehenden als auch Paaren zu. Dass sich die 3-Zimmer-Wohnung als Minimalstandard für den altengerechten Wohnungsbau durchgesetzt hat, ist größtenteils auf die Arbeit von Seniorenverbänden und das wachsende Selbstbewusstsein der Älteren zurückzuführen. Sie sind der Auffassung, dass gerade ältere Menschen, die viel Zeit in ihren Wohnungen verbringen, mehr Wohnraum benötigen. Für Alleinstehende sei es wichtig, ein drittes Zimmer zu haben, um Übernachtungsbesuch empfangen zu können. Viele Paare benötigen getrennte Schlafzimmer.

Trend zu mehr privater Wohnfläche

Alle Wohnprojekte verfügen über einen großen Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit oder Küche. Hobbyräume und Gästezimmer finden sich nur in ca. der Hälfte aller Projekte. Hauswirtschaftsräume kommen nur noch bei einem Drittel vor. Die Anzahl der Gemeinschaftsräume hat sich in den letzten Jahren verringert. In neueren Projekten finden wir häufig nur noch den Wohn-/Essraum mit Pantryküche. Die Ursachen hierfür liegen auf zwei Ebenen:

- Die früheren Wohngruppen erhielten z. T. erhebliche Zuschüsse für die Einrichtung und Ausstattung der Gemeinschaftsräume aus Mitteln des experimentellen Wohnungsbaus. Sie legten auch selbst sehr viel Wert auf differenzierte Gemeinschaftsräume, weil der Gemeinschaftsanspruch hoch war.
- Die individuellen Wohneinheiten sind im Laufe der Jahre immer größer geworden, so dass der Bedarf an Gäste- und Hobbyzimmern zurückgegangen ist. Das dritte Zimmer der privaten Wohnung hat diese Funktion übernommen. Während die ersten Wohngruppen z. T. noch bereit waren, auf einen

Teil der privaten Wohnfläche zu Gunsten der Gemeinschaftsräume zu verzichten, legen die neueren Gruppen mehr Wert auf ausreichend große Privaträume.

Ein gelebter Konsens

In sieben ausgewählten Projekten konnten wir ausführliche Interviews mit den Bewohnern führen. Zu diesem Zweck waren wir mehrere Tage bei den Gruppen zu Gast und haben teilweise in deren Gästezimmern übernachtet. Unser Eindruck war, dass die Gruppen um so besser funktionieren, je mehr Wahlfreiheit bei den Kontakten innerhalb der Gruppe besteht (Gruppengrößen über 20 Wohneinheiten), je freiwilliger sich das Gemeinschaftsleben gestaltet und je selbstverständlicher die Gruppenmitglieder trotzdem bereit sind, sich an die einmal gegebenen Regeln des Zusammenlebens zu halten.

Renate Narten und Sylvia Tischer arbeiten im Büro für sozialräumliche Forschung und Beratung in Hannover. Ihre Studie „Räume für gemeinschaftliche Wohnprojekte älterer Menschen – Erfahrungen aus den Niederlanden“ mit Projektdokumentation ist beim Kuratorium Deutsche Altershilfe, Reihe „thema“ als Bd. 168 und 169 Köln 2001 erschienen.

Hamburg gilt als die Stadt der Bau- und Hausgemeinschaften in der Bundesrepublik mit einer beeindruckenden Zahl und die Vielfalt realisierter Projekte.

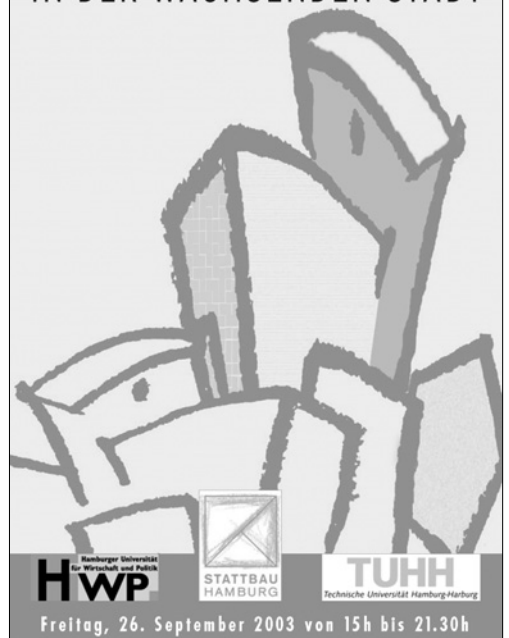
Die Frage ist, wie es weitergehen kann angesichts veränderter politischer Verhältnisse und knapper Kassen. Die Veranstaltung soll dazu Antworten geben. Denn Bau- und Hausgemeinschaften brauchen ein verlässliches fachliches und politisches Umfeld, um erfolgreich operieren zu können. Deswegen wurden verantwortliche Akteure der Hamburger Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik eingeladen, zu referieren und zu diskutieren. Erwartet werden Aussagen, die den politischen Stellenwert der neuen Wohnformen für die bisherige Wohnkultur und für die Weiterentwicklung dieses Segments im Wohnangebot von Hamburg bestimmen sollen. Vor allem soll auch erkennbar werden, wie die Weichen für die Zukunft gestellt werden.

**Ort: Hamburger Universität für Wirtschaft und Politik
Von-Melle-Park 9, Hörsaal
Eintritt: 8€/5€**

FACHVERANSTALTUNG

ZUKUNFTSORIENTIERTES WOHNEN IN HAMBURG

BAU- UND HAUSGEMEINSCHAFTEN IN DER WACHSENDEN STADT



Freitag, 26. September 2003 von 15h bis 21.30h

Tipps Nr. 8 *Genossenschaftsbewegung und neue Wohnformen*

v o n J o s e f B u r a

Bau- und Hausgemeinschaften sind Projekte der Selbsthilfe in der Wohnungsverorgung. Ihre Mitglieder schließen sich zu Wohngruppen zusammen, um gemeinschaftlich nachbarschaftsorientiert wohnen zu können. Oft greifen sie dabei auf die Rechtsform der Genossenschaft zurück. Das nicht ohne Grund: Die genossenschaftliche Lösung ist die klassische Form der gemeinschaftlichen Selbsthilfe.

Drei große Genossenschaftsgenerationen

Mit Aufkommen der industriellen Gesellschaft und der allgemeinen Wohnungsnot wurden vor allem im letzten Viertel des 19. Jahrhunderts in den Ballungsgebieten sogenannte „Selbsthilfvereine“ mit weltanschaulichem oder berufsständischem Hintergrund gegründet wie z. B. die älteste Hamburger Wohnungsbaugenossenschaft der Schiffszimmerer. Die Weimarer Republik war dann die große innovative Zeit der Genossenschaften. Sie wurden zu Trägern der Wohnreformbewegung, die ihre Mitglieder nicht nur mit Wohnungen, sondern auch mit Bildungs-, Freizeit-, Sport- und Konsumangeboten bediente. Nach dem 2. Weltkrieg wurden begünstigt durch Gemeinnützigkeit, Steuerbefreiung und Wohnungsbauförderung besonders in großen Städten neue Genossenschaften zu wesentlichen Trägern des Wiederaufbaus und der Wohnungsbauproduktion. Genossenschaften entwickelten sich zu einem stabilen Faktor der Wohnraumversorgung.

Neugründungen von Kleingenossenschaften

Als in den 70er Jahren des letzten Jahrhunderts Bewohner des Ruhrgebietes um den Erhalt ihrer Zechensiedlungen kämpften, entstanden wieder einmal neue Genossenschaften als Selbsthilfeorganisationen von Bewohnern. Auch in den 80er Jahren waren Konflikte Ursache für Genossenschaftsneugründungen: Sie wurden vor allem in Berlin und Hamburg als Instrumente der Legalisierung der Hausbesetzerszene genutzt und danach auch von Wohngruppen in Anspruch genommen, die mit öffentlicher Förderung Neubau-Mietwohnungen erstellt haben.

Das Eigenheimzulagengesetz aus dem Jahr 1995 produzierte dann einen Rückgriff auf die Ursprünge der Bewegung: die eigentumsorientierte Genossenschaft. Vielfach wurden seither Wohnungsbaugenossenschaften ohne jegliche Absicht der Wohnraumerstellung gegründet – sondern lediglich als Vehikel, Steuern zu sparen. Das war und ist – vermutlich bis Ende 2003

– vor allem für Familien mit Kindern interessant. Auch junge Genossenschaften von Bauwilligen nutzen inzwischen die steuerlichen Vorteile der eigentumsorientierten Genossenschaft, um kurzfristig ihre Eigenkapitalbasis durch Steuersparer zu verbessern (vgl. dazu in diesem Heft S. 3).

Genossenschaften und neue Wohnformen – warum das oft passt

Es gibt in der Tat ein paar einleuchtende Gründe, neue Wohnformen mit der genossenschaftlichen Rechtsform zu verbinden. Die Kleingenossenschaft mit überschaubarem Bestand fördert die Eigenverantwortlichkeit der Nutzer, weil sie über demokratische Entscheidungsstrukturen verfügt. Sie gewährt ihren Mitgliedern eine eigentümerähnliche Wohnsicherheit sowie Mitsprache- und Gestaltungsmöglichkeiten auf allen Ebenen. Damit überträgt sie ihnen eine hohe Verantwortung über den genutzten Wohnraum hinaus und bezieht z. B. Selbstverwaltungsmöglichkeiten für Gebäude sowie für selbst gewählte Nachbarschaften als Angebot an die Nutzer mit ein. Sie kann die Mietbelastung kostenorientiert gestalten und Spekulation mit der Immobilie unterbinden, sofern dies Konsens der Mitglieder Mehrheit ist.

Flächendeckend gibt es in allen Bundesländern Verbände, die zu Fragen der Gründung informieren. Für Hamburg, Schleswig-Holstein und Mecklenburg-Vorpommern ist dies der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen. Dort sollte man sich auch über die Nachteile informieren und Gründungshilfen aufmerksam studieren. Internet: www.vnw.de
Josef Bura ist Mitarbeiter der STATTBAU HAMBURG GmbH



Auf dem Einweihungsfest der Brachvogel e. G.

Foto: Josef Bura, STATTBAU-Foto-Archiv

Service *Anrufen, einsteigen, mitmachen*

Unter dieser Rubrik stellen wir Wohnprojekte vor, die aktuell Mitglieder suchen.

■■■■ Eidelstedt: Eidelstedter Feldmark

Nach jahrelangen Streit um den Bebauungsplan Eidelstedt 31 ist nun alles klar: Die Grundstücke wurden anhand gegeben und die Planungen laufen auch Hochtouren und noch in diesem Jahr werden die Bauarbeiten für die 45 Wohnungen beginnen. Unter dem Dach der Wohnungsgenossenschaft Langenfelde eG sucht der Verein Eidelstedter Feldhaus e.V. noch Mitglieder. Es sind noch einige 3-, 4- und 5-Zimmer-Wohnungen zu vergeben. Errichtet werden Mietwohnungen, die nach den alten Bestimmungen gefördert werden. Es können Haushalte mit unterschiedlichen Einkommen einziehen. Ein Teil der Wohnungen wird von der Evangelischen Stiftung Alsterdorf belegt. Das geplante Gebäude wird auf höchstem technischen Niveau als Passivhaus erstellt.

■■■■ Altona: Max-Brauer-Allee

In der Max-Brauer-Allee, nahe der Sternbrücke, soll auf dem Gelände eines jetzigen Gebrauchtwagenhändlers – dort ist auch der Musikclub Kir untergebracht – ein Projekt mit Arbeiten, Wohnen und Kultur entstehen: mit Mehr-Generationen-Wohnen im sozialen Wohnungsbau, Eigentumswohnungen, Kinderbetreuung, Musikclub und Stadtteilcafé. Das Grundstück liegt sehr verkehrsgünstig in der Nähe des S-Bahnhofs Holstenstraße. Die Planungen dafür sind in vollem Gange. Es sind noch Miet- und Eigentumswohnungen sowie Gewerbeeinheiten verfügbar.

■■■■ Schnelsen: Kriegerdankweg

Auf dem Grundstück der evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Schnelsen soll ein Wohnprojekt für junge und alte Menschen mit ca. 20 Eigentumswohnungen in der Größe von 40 bis 150 Quadratmetern entstehen. Es wird im Niedrigener-

giestandard gebaut. Das Grundstück liegt zentral in Schnelsen und hat viel Grün. Es ist ideal für Haushalte mit Kindern, für die auch Reihenhäuser angeboten werden. Nutzer für große und kleine Wohneinheiten und ein Reihnhaus werden noch gesucht. Der Bau wird voraussichtlich noch in diesem Jahr beginnen.

■■■■ Barmbek-Nord: Saarlandstraße

Der Verein Autofreies Wohnen e.V. hat seine Idee von der Errichtung der ersten autofreien Siedlung Hamburgs im Jahr 2000 umsetzen können. Das Grundstück grenzt unmittelbar an den Osterbekkanal und den Barmbeker Stichkanal und ist sehr gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden. Noch in den Kinderschuhen steckt nun der zweite Bauabschnitt. Es hat sich bisher eine erste Kleingruppe gebildet, die ein Bewerbungsschreiben an das Liegenschaftsamt und die -verwaltung aufgesetzt hat.

■■■■ Harburg- Eissendorf

In der Nähe der Apostelkirche in Harburg – zwischen der Großen Straße und dem Hainholzweg – liegt das Grundstück der ehemaligen Gärtnerei Krauß. Die Eigentümer des Grundstücks planen, dort Wohnungsbau für Baugemeinschaften möglich zu machen. Sie haben bereits Bebauungskonzepte durch das renommierte Kasseler Architekturbüro „Baufrösche“ erstellen lassen. Die Stadtplanung des Bezirks steht dem Projekt positiv gegenüber. Schon jetzt gibt es in Harburg Veranstaltungen, auf denen das Bau-Konzept vorgestellt wird und Interessentinnen und Interessenten gesucht werden. Denn es soll bald mit konkreten Planungen begonnen werden. Gesucht werden Bauparteien, die sich nachbarschaftsorientiertes Wohnen im Eigentum auf dem wunderschönen Garten-Grundstück in Eissendorf gut vorstellen können.

■■■■ Itzehoe

Der „Förderverein zur Gründung einer Lebensgemeinschaft älterer, jüngerer und behinderter Menschen e.V.“ aus Itzehoe

beginnt im September 2003 mit der konkreten Planung seines Wohnprojekts. Von der Stadt Itzehoe ist eine Grundstück in Zentrumsnähe anhand gegeben und vom Land sind Projektentwicklungsmittel bewilligt worden. Es sollen ca. zwölf Wohneinheiten und Gemeinschaftsräume als Eigentums- oder Mietwohnungen errichtet werden.

■■■■ Allmende Wulfsdorf

Am Rande von Hamburg in Richtung Ahrensburg entsteht eine neue Dorfgemeinschaft: Wohnen, arbeiten, feiern und spielen, lernen und forschen und die Zukunft gestalten – einzeln und miteinander. Rund 300 Menschen sollen hier auf 6,5 Hektar einmal wohnen und arbeiten. Eine Dorfgemeinschaft, in der Freiraum für eine Kultur der Kommunikation und der alltäglichen Lebenskunst entsteht, soll wachsen. Grund und Boden bleiben im Eigentum eines gemeinnützigen Vereins – die Dorfgemeinschaft erhält es auf Erbbaurechtsbasis. Wohnen und arbeiten sollen gleichberechtigt nebeneinander stehen. Rund 40 % der Gebäudefläche wird für Gewerbe, Werkstätten, Büros und Praxisräume zur Verfügung stehen. Wohnwillige und Gewerbetreibende sind willkommen. Aktuelle Infos unter www.allmende-wulfsdorf.de.

■■■■ Wohnprojekte im Hochschulstadtteil in Lübeck

Geht es nach dem Willen der Hochschulstadtteilentwicklungsgesellschaft und einigen Architekturbüros, dann sollen im Lübecker Hochschulstadtteil auch Baugemeinschaften entstehen: z. B. die „Baugemeinschaft Kuhle Koppel“. In diesem Projekt wollen bauwillige Familien auf sehr schön gelegenen Grundstücken gemeinschaftlich Reihenhauseinheiten im Wohnungseigentum erstellen.

Hinweis: Die meisten Projekte sind ganz bequem im Internet unter www.stattbau-hamburg.de, Button „Wohnprojekte aktuell“, zu erreichen – häufig auch mit ausführlichen Projektbeschreibungen und Infos zu aktuellen Terminen.

Service *Anrufen, einsteigen, mitmachen*

■■■ Anrufen, einsteigen, mitmachen im Überblick

Stand: September 2003

Bezirk/ Stadtteil	Grundstück	Anzahl der WE	Wohngruppe/AnsprechpartnerIn	Stand der Planung
■ Eimsbüttel, Eidelstedt:	Eidelstedter Feldmark	45 Miete	„Eidelstedter Feldhaus“, Tel.: 570 68 10 Infos demnächst unter: www.eidelstedter-feldhaus.de E-Mail: Eidelstedter-Feldhaus@gmx.de	Vor Baubeginn Mitglieder gesucht
■ Altona	Max-Brauer- Allee	60 WE Miete + im Eigentum	Architekturbüro Iris Neitmann, Tel.: 44 08 85	In Planung: Mitglieder gesucht
■ Schnelsen	Kriegerdankweg	23 WE im Eigentum	Büro Iris Neitmann: Tel.: 44 08 85 oder Familie Banas, Tel.: 550 35 64	Vor Baubeginn: Mitglieder gesucht
■ Barmbek- Nord	Saarlandstraße	Miet- wohnungen	Marina Pohlmann, marina.pohlmann@hansa- invest.de, Thomas Pusch, puscthomas@t- online.de, Kai Varnhorn – kai.varnhorn @web.de	Vorplanung: Mitglieder gesucht
■ Harburg, Eissendorf	Ehemalige Gärt- nerei Krauss, Nähe Apostel- kirche, zwischen Große Straße und Hainholzweg	ca. 12–14 im Eigentum	Siegfried Krauß, Tel. 040-790 87 82 E-Mail: s.krauss-hh@t-online.de	Vorplanung: Mitglieder gesucht
■ Lübeck, St. Jürgen	Nähe Medizini- sche Universitäts- klinik, Mönk- hofer Weg	Bis 14 Rei- henhäuser im Wohnungs- eigentum	„Baugemeinschaft Kuhle Koppel“: Architekturbüro Herion: 04 51-836 47 Architekturbüro Sigrid Morawe-Krüger: 04 51-706 35 61	Planung – vor Baubeginn Mitglieder gesucht
■ Ahrensburg, Wulfsdorf	Bornkampsweg 36 in 22926 Ahrensburg Ortsteil Wulfsdorf	50–60 Wohn- einheiten in Mehrfami- lienhäusern 30–40 Gewer- beeinheiten	für Wohnen: Allmende Büro Tel.: 041 02-45 82 30 für Gewerbe: conplan/Volker Spiel Tel.: 04 51-871 11 36	Ankaufsentscheidung im Herbst: Mitglieder gesucht
■ Itzehoe	Suder Allee	ca. 12 Miete + Eigentum	Förderverein zur Gründung einer Lebens- gemeinschaft älterer, jüngerer und behin- deter Menschen e.V., 25587 Münsterdorf, Kleiner Rugenberg 6	Vorplanung: Mitglieder gesucht

Service *Nachrichten*

■■■ Drei neue Hausgemeinschaftsprojekte in Hamburg bezogen

Beim **Wohnprojekt jung und alt in der Hamburger Telemannstraße (Eimsbüttel)** handelt es sich um das erste MehrfamilienMietwohnungshaus in Passivbauweise in Hamburg. Es gehört zur Schanze eG und wird von seinen BewohnerInnen selbst verwaltet. Mehr unter: www.dr-architekten.de/passivhaustelemannstrasse/wohnprojekt.htm. Mit dem „Parkhaus“ ist in **St. Pauli-Süd** nach langem Planungsvorlauf das erste Bauvorhaben der Wohnungsgenossenschaft St. Pauli-Hafenstraße fertiggestellt worden. Es liegt am Elbhang in St. Pauli, am Pinnaßberg, ist ebenfalls ein Passivhaus und schließt oberhalb des Fischerhauses die Bebauung zum kleinen Stadtpark (Park-fiction) hin ab. Mehr Infos unter: <http://homepage.hamburg.de/parkhaus-ev/>. In der **Jarrestadt Hamburg**, auf dem ehemaligen Gelände der Kirchengemeinde Epiphany, leben jetzt 20 Paare mit 38 Kindern. Sie hatten mit zwei Jahren Planungs- und Bauzeit einen kurzen Vorlauf und haben ihre Wohnungen im individuellen Eigentum errichtet.

■■■ Baugemeinschaften Vorreiter in fortschrittlichen Technologien

Baugemeinschaften haben eine wichtige Vorreiterfunktion auch beim Setzen neuer Wohnstandards. Das zeigt sich in der Vergangenheit z. B. beim Umgang mit möglichst viel umweltfreundlichen Baustoffen, beim Energie- und Wassersparen, bei der alternativen Energiegewinnung usw. Jetzt sind sie schon wieder in der technischen Spitze beim Bauen. Sie bauen die ersten Passivhäuser im Geschosswohnungsbau: in der Telemannstraße, am Pinnaßberg und demnächst auch in der Eidelstedter Feldmark. Schon seit einem Jahr fertig sind die Passivhäuser der Wohngenossenschaft Brachvogel eG. in Hamburg-Lurup. Über Erfahrungen im Umgang mit der Technik werden wir in einer der nächsten Ausgaben berichten. Vgl. dazu auch den Beitrag von Joachim Reinig in dieser Nummer.

■■■ Lübeck: Baugemeinschaften im neuen Hochschulstadtteil

Im Südosten Lübecks, in der Nähe des Medizinischen Universitätskrankenhauses Lübeck soll ein komplett neuer Stadtteil für Wohnen und Arbeiten entstehen. Wohnraum für 5000 bis 6.000 Menschen, mit Stadtpark und Stadtparkzentrum. Infos zum Hochschulstadtteil unter www.hochschulstadtteil.de. Das Baukonzept weist einen südlichen Teil mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern aus, wohingegen im Siedlungskern und im nördlichen Areal etwa 600 Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstehen sollen. Außerdem ist der Innovations-Campus Lübeck auf dem Gelände geplant, wo sich wachstumsorientierte Technologieunternehmen in der Nähe der Lübecker Hochschulen ansiedeln sollen. Das südliche Gelände ist baureif und dort wollen auch Baugemeinschaften Reihenhäuser errichten: die „Baugemeinschaft Kuhle Koppel“. Vgl. auch unter „anrufen – einsteigen – mitmachen“.

■■■ Kiel: Selbsthilfe und Selbstverwaltung in Kieler Sinti-Siedlung

In Kooperation mit dem Wohnraumreferat des Innenministeriums Schleswig-Holstein plant die Stadt Kiel eine neue Siedlung für Sinti, die derzeit verstreut in verschiedenen Stadtteilen wohnen und sich dort zum großen Teil nicht wohlfühlen. In einem ersten Konzept ist an eine neue selbstverwaltete Genossenschaft gedacht, in der die Beteiligten im Rahmen eines Qualifizierungs- und Beschäftigungsprogramms an der Erstellung der Siedlung mitbeteiligt werden und später die Siedlung selbst mitbewirtschaften.

■■■ Jubiläum: 20 Jahre WOHN BUND e. V.

Der WOHN BUND ist ein Verband zur Förderung wohnpolitischer Initiativen mit bundesweitem Aktionsfeld. Gemeinsam mit den beiden Münchner Organisationen, dem Verein „urbanes wohnen“ der sein 30 jähriges und der jungen Wohnungsbaugenossenschaft WoGeNo, die ihr 10 jähriges



© Schöner Wohnen

Massivholz-Dielen: Ein schönes Stück Natur im Raum.

Ein Dielenboden aus Holz bringt eine wohlige und natürliche Atmosphäre in Ihre Räumlichkeiten. Sein lebendiger, individueller Charakter macht jeden Dielenboden zum Unikat. Dabei ist er robust und pflegeleicht. Mordhorst führt Hobel-dielen in vielzähligen Holzarten wie z. B. Fichte, Kiefer, Redpine, Ahorn, Buche, Esche und Eiche, sogar in Pitchpine, dem Hamburger Klassiker. Variabel in Stärke, Breite und Länge finden sicher auch Sie Ihren Dielenboden für's Leben.

Fragen Sie uns. Wir beraten Sie gerne in allen „Holzfragen“.

Mordhorst Mordhorst

H O L Z F A C H H A N D E L BAUBIOLOGISCHER FACHHANDEL
KIELER STRASSE 367 · 22525 HAMBURG KELLERBLEEK 10A · 22529 HAMBURG
RUF 040/54 88 77-0 · FAX 040/54 88 77-70 RUF 040/570 07 06 · FAX 040/57 00 70 89
www.mordhorst-hamburg.de

Jubiläum feiern, wird eine zweitägige Jubiläumsveranstaltung organisiert. Am Samstag den 25.10. gibt es Exkursionen zu interessanten Bauvorhaben und am Nachmittag findet der 6. Münchner Wohnprojekttag statt. Am Tag zuvor, am Freitag den 24.10 findet ab 14 Uhr unter dem Titel: „Deutschland schrumpft – was heißt das für das Wohnen“ eine Diskussionsveranstaltung des wohnbunds statt, zu der Prof. Dr. Reiner Münz aus Wien, Mitglied der Zuwanderungskommission der Bundesregierung, einen Eröffnungsvortrag hält. Dieser wird dann aus unterschiedlichen, im wohnbund vertretenden Fachrichtungen kommentiert u. a. aus Sicht der Architekten (Peter Conradi/DAK), der Stadtsoziologen (Marlo Riege), der Stadtplaner (Gerd Böhne/SRL), der Städte (Ulla Schreiber/Tübingen), der Genossenschaften (Jan Kuhnert) der Wohnungswirtschaft (Bernd Meier) und der Wissenschaft (Joachim Brech). Mehr dazu unter www.wohnbund.de



Wohnprojekt Parkhaus

Foto: Agentur für Baugemeinschaften, S. de Bühr

Buchtipps

■■■ Micha Fedrowitz, Ludger Gailing, **Zusammen wohnen Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung Dortmund, 2003, 143 S., ISBN 3-88211-141-0, 14,- €**

Neue Wohnformen als Ansatzpunkte für eine Strategie der nachhaltigen Stadtentwicklung sind Thema des vorliegenden Buchs. Es will umfassende Impulse für die verbesserte Unterstützung zukünftiger Projekte geben und ihnen einen größeren Stellenwert auf dem Wohnungsmarkt verschaffen. In mehreren Fallstudien – unter

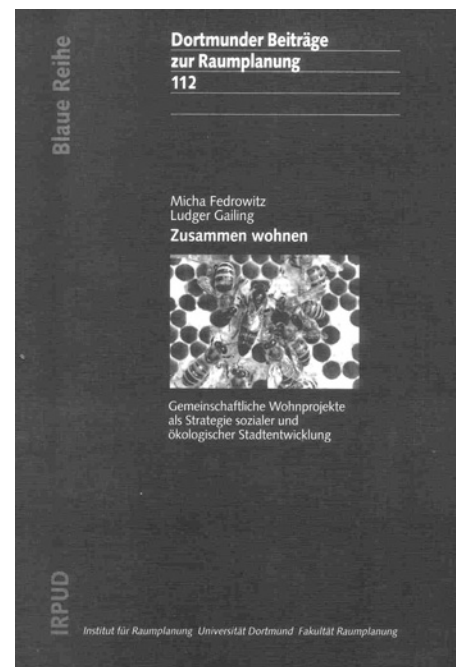
anderem auch über die Hamburger Wohnprojekte-Landschaft – werden die sozialen und ökologischen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen, die Erfahrungen bei ihrer Konzeption und Realisierung sowie die wesentlichen Erfolgsfaktoren und Umsetzungshindernisse analysiert. Strategische Möglichkeiten und Modalitäten zur Verbesserung der Realisierungschancen werden vorgestellt.

Bezug über den Buchhandel oder direkt über Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur, Gutenbergstraße 59, D-44139 Dortmund, dovertreib@aol.com

■■■ **STATTBAU HAMBURG, Hg., Wohnprojekte, Baugemeinschaften, soziale Stadtentwicklung, Hamburg, 2002, 112 S., ISBN, 3-908222-0-6, viele farbige Abb, 15,- €, Bezug über STATTBAU HAMBURG**

Wohnprojekte, Baugemeinschaften und soziale Stadtentwicklung sind die zentralen STATTBAU-Themen und Gegenstand des Buchs, das einen Einblick in Praxisfelder der neueren Stadtplanungsgeschichte vermittelt, die auf die Krise der bundesdeutschen Städte zu Anfang der 80er-Jahre folgte.

In inhaltlichen Beiträgen und Projektdarstellungen wird der Anspruch formuliert, neue Qualitäten im Planen, Bauen und Wohnen zu realisieren. Gemeinschaftlich ausgerichtete Wohnformen



und die Innovationskraft junger genossenschaftlicher Träger der Wohnungsversorgung dokumentieren die Praxis der Ermutigung und Befähigung von Laien, mehr Verantwortung zu übernehmen und ihre Belange selbst in die Hand zu nehmen. Beteiligungsansätze, nutzerorientiertes Projektmanagement und die Anpassung von Förderbedingungen des Wohnungsbaus an Belange von Wohngruppen und Baugemeinschaften sind Bestandteile neuerer sozialer Stadtentwicklungsstrategien in Hamburg.



■■■ Hamburg Altona: Richtfest Unzerstrasse

Am 18. Juli fand das Richtfest des integrativen Wohnprojekts in der Unzerstrasse 18 statt. Das Besondere an diesem Projekt ist die Kooperation zwischen der Wohnprojektgruppe StattSchloss und einem sozialen Träger, der Evangelischen Stiftung Alsterdorf. Das gemeinsam erarbeitete Konzept zielt auf eine bewusste und akzeptierenden Nachbarschaft zwischen Menschen mit und ohne Behinderung. Durch die Sanierung und den Umbau eines ehemaligen Wohnheims für wandernde Handwerker sowie Erweiterungsbauten wird jetzt Wohnraum für insgesamt 68 Menschen geschaffen, die Anfang nächsten Jahres in das gemeinsame Haus einziehen wollen.

■■■ St. Pauli-Süd: Trommelstraße/Lincolnstraße

Sechs Häusern mitten in St. Pauli-Süd. Sie zählen zu den ältesten erhalten gebliebenen Gebäuden um den Kein-Köllisch-Platz und wurden zwischen 1830 und 1904 errichtet. Die SAGA als Eigentümerin plant den Abriss der überwiegend denkmalwürdigen Häuser – darunter das Geburtshaus von Carl Hagenbek, dem Begründer des berühmten gleichnamigen Tierparks. Eine Projektgruppe möchte das Ensemble erhalten und sanieren. Zu ihr gehören AltmietInnen und interessierte BewohnerInnen aus dem Quartier, die verhindern wollen, dass die Gebäude mit ca. 50 Wohnungen einem gesichtslosen Allerweltsneubau weichen müssen.

■■■ Karolinentviertel: Markthof

Über mehrere Jahre bemühte sich die Wohnprojektgruppe Markthof um ein leerstehendes Grundstück in der Marktstraße im Karolinentviertel. Die Gruppe ist seit vielen Jahren im Stadtteil aktiv und verfolgt ihre Vision vom Leben und Arbeiten in einer solidarischen Nachbarschaft. Ende letzten Jahres waren endlich alle Hürden überwunden, so dass bereits im Dezember mit dem Bau eines Hauses mit 16 Wohnungen – davon zwei rollstuhlgerecht-, Gemeinschaftsräumen und zwei Gewerberäumen begonnen werden konnte. Im August wurde Richtfest gefeiert und noch in diesem Jahr sollen die Wohnungen bezogen werden.

■■■ Eimsbüttel: Vereinsstraße

Nach langem Tauziehen kann in diesem Herbst endlich mit der Sanierung der Ge-



Passivhaus-Reihenhäuser am Brachvogelweg in Hamburg-Lurup

bäude in der Vereinsstraße 26 und 28 begonnen werden. Dieses sind die letzten beiden unsanierten Altbauten mit teilweisem Leerstand im Sanierungsgebiet Eimsbüttel (S1 Schanzenviertel/Weidenallee). Bereits 1997 entstand aus einer Gruppe von Altmietern der Verein „V28“, der sich seitdem für den Erhalt und die Sanierung eines der beiden Gebäude einsetzt. Eine weitere Gruppe aus im Stadtteil aktiven Alleinerziehenden hat sich zusammengefunden. Das gemeinsam erarbeitete Konzept sieht die Sanierung mit Bewohnerbeteiligung und die spätere Selbstverwaltung der Häuser vor.

■■■ Anders Wohnen an der Fulda

In Kassel entsteht ein neues Wohnprojekt in Passivhaus-Bauweise auf einem der letzten freien Grundstücke der Unterneustadt. Es hat sich eine Kerngruppe gebildet, mit Interessenten für die insgesamt ca. 40 Wohnungen, die dort in einer Blockrandbebauung nahe der Fulda entstehen sollen. Im Erdgeschoss sind kleine Gewerbeeinheiten geplant. Die Projektentwicklungsgesellschaft Unterneustadt unterstützt das Gruppenbauvorhaben tatkräftig durch Werbung und hält das Grundstück bis Mitte 2004 für das Wohnprojekt frei.

■■■ Mehr Wohnen in Hannover

Neues auch aus Hannover. In der Nordstadt hat sich eine Gruppe von InteressentInnen zusammengefunden, die auf ei-

nem städtischen Grundstück ein Wohnprojekt mit ca. 40 Wohnungen realisieren wollen. Es können auch drei kleinere Gruppen entstehen, die dort in Nachbarschaft ihre Projekt realisieren. Die Gruppe möchte ganz unterschiedliche Finanzierungsmodelle in einem Haus realisieren. Auch dieses Gebäude soll als Passivhaus errichtet werden.

■■■ Neue Förderungsrichtlinien für Baugemeinschaften in Hamburg

In der Behörde für Bau- und Verkehr werden zur Zeit die neuen Förderrichtlinien für Baugemeinschaften erarbeitet. Einen ersten Überblick vermittelt der Artikel von Frank Karthaus auf S. 11 dieser Ausgabe. Neue Richtlinien sind vor allem deswegen erforderlich, weil das Wohnungsbauförderungsgesetz neue Grundlagen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geschaffen hat. In absehbarer Zeit sollen die Fördergrundsätze, die vor allem für genossenschaftlich organisierte Baugemeinschaften von Bedeutung sind, in einem gesonderten Merkblatt veröffentlicht werden. Sie sind z. B. über die Agentur für Baugemeinschaften erhältlich. Ausdrücklich sind auch Kooperationen zwischen Wohngruppen und eingeführten Baugenossenschaften förderfähig. Diese Förder Richtlinien sind unabdingbare Voraussetzung für die Planung und Realisierung neuer Projekte. Denn wer jetzt eine Baugemeinschaft plant, muss wissen, wie die Fördervoraussetzungen aussehen. Deswegen warten in Hamburg viele darauf.

Service *Veranstaltungen*

Graue Panther Hamburg e. V. und Forum Bürgerinnen- und Bürgerbewegung e. V.

Veranstaltungsreihe „Vom Wohnraum ... zum Wohnraum – 2003“

Zeit: 19.00 – 21.00 Uhr

Ort: Treffpunkt St. Georg, Graue Panther Hamburg e. V., Zimmerpforte 8 (Hansaplatz)

Telefon: 24 80 96

Kosten: Für die Deckung der Kosten der Veranstaltung wird um einen Beitrag von 3 € pro TeilnehmerIn gebeten.

■ ■ ■ Mo., 29. September 2003 Neue Formen des Miteinanders in Hamburger Wohnquartieren

Mit Susanne Petersen – AG Sozialmanagement Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften zum Thema; Vernetzung im Bestand und Ludger Schmitz, Stadtentwicklungsgesellschaft, Soziale Stadtteilentwicklung in Lurup

■ ■ ■ Mo., 24. November 2003 Neue Blickwinkel

Von Amsterdam nach Kopenhagen: ein Videoabend über Wohnprojekte in Nachbarländern

Volkshochschule Hamburg

■ ■ ■ Haus- und Baugemeinschaften in Hamburg – Formen gemeinschaftlichen Wohnens

Nachbarschaftliches Miteinander und Beteiligung an der Planung von Anfang an sind Markenzeichen von Wohnprojekten, wie sie in den letzten 20 Jahren in unterschiedlicher sozialer Zusammensetzung entstanden sind. Die Nachfrage nach selbstbestimmten Nachbarschaften ist ungebremst. Welche politischen Rahmenbedingungen haben wir heute? Unterstützen Behörden engagierte Interessierte? Welche Erfahrungen haben Projekte gemacht? Wie wird ein Projekt finanziert? Welchen Beitrag leisten Wohnprojekte für eine lebendige Stadt(teil)entwicklung? Antworten geben Wohnprojekte vor Ort, professionelle Baubetreuer/innen, Behörden und Poli-

ker/innen im Rathaus. Eine Woche voller praktischer Eindrücke, Einblicke in Hintergründe und ein möglicher Anfang zur Umsetzung Ihrer Wohnräume erwartet Sie.

Kurs-Nr.: 1500MMM00

Ansprechpartner: Christian Diesener

Termin: 3.–7.11.03

Ort: VHS Zentrum Mitte, Schanzenstraße

Kosten: 75 €, 5 Termine, 40 Ustd.

„Umdenken“ – Politisches Bildungswerk Heinrich-Böll-Stiftung Hamburg e. V.

■ ■ ■ Konzepte für die Zukunft – Neue Wohn- und Arbeitsprojekte in Hamburg

In der Veranstaltung werden historische Vorläufer von Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaften aufgezeigt. Anhand praktischer Projektbeispiele aus verschiedenen Bereichen z. B. ökologischer Landbau,

KünstlerInnengruppen und Existenzgründungen unterschiedlicher Art wird Einblick in die bauliche Gestaltung, die Finanzierung und die sozialräumliche Bedeutung dieser besonderen Lebensform genommen. Vor dem Hintergrund der Veränderungen der Arbeitswelt, der Ausweitung neuer Technologien, der Umbrüche traditioneller sozialer Beziehungen und demographischer sowie ökologischer Herausforderungen werden Ideen, Ansätze und Konzepte für die Zukunft diskutiert. Mit Projektbesichtigungen: Projekt Allmende, Max B, GEWI-Wilhelmsburg, mit Gesprächen mit ExpertInnen aus verschiedenen Behörden sowie Diskussionsrunden mit PolitikerInnen.

Kurs-Nr.: BU 11-03 – Bildungsurlaub

Ort: Zimmerpforte 8 (Hansaplatz)

Telefon: 389 52 70, oder 24 80 96

Beginn: Mi., 05. November – Sa., 08. November 2003

Kosten: 85–125 €, ermäßigt 65 €



Pinnasberg unter Palmen

Foto: Josef Bura, STATBAU-Foto-Archiv

Service *Beratung*

■■■■ STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg, Tel.: 43 29 42-0 Allgemeine Beratung für Wohngruppeninteressierte: jeden ersten Freitag im Monat 14–16 Uhr bei STATTBAU. Tel. Anmeldung erwünscht

■■■■ WGJA: Wohngemeinschaft Jung und Alt e. V.

Beim Schlump 55, 20144 Hamburg, Tel: 41 35 02 55; INFO-Treff: jeden 1. Mittwoch im Monat, 19.30 Uhr in der Kneipe „Geo 53“, Beim Schlump 53, 20144 HH

■■■■ Verein autofreies Wohnen e. V.

Volkmanstraße 5, 22083 Hamburg, Tel.: 270 98 05 40, Sprechzeiten mittwochs von 9.00–16.30 Uhr

■■■■ ProWo Netzwerk Hamburger Wohnprojekte

Zusammenschluss zahlreicher gemeinschaftlicher Wohnprojekte und interessierter Einzelpersonen zu einem Netzwerk. ProWo trifft sich jeden 5. Montag im Monat immer um 19 Uhr. Nähere Informationen sowie den jeweiligen Veranstaltungsort bitte erfragen bei Ulrike Petersen – Graue Panther Hamburg, Tel.: 24 80 96

■■■ Arche Nora – Frauenwohnprojekt

c/o Gerda Hallberg Tel./Fax: 220 26 45 und Erika Dräger Tel./Fax: 299 14 00. Treff jeden 1. Mittwoch im Monat um 18.30 Uhr Kulturverein Dehnhaide, Vogelweide 20b

■■■■ Seniorenbildungswerk e. V.

Bahrenfelder Straße 242, 22765 Hamburg Tel.: 391 06 36, Fax: 39 10 63 77 Bürozeiten: Mo., Di., Do. 9–12 und 14–16 Uhr, Mi. 12–16 Uhr, Fr. 9–12 Uhr

■■■■ Tipps im Internet

Unter www.stattbau-hamburg.de befinden sich unter dem Button „Tipps“ viele nützliche Informationen über Wohnprojekte.

■■■■ Agentur für Baugemeinschaften

Die Agentur für Baugemeinschaften ist bei der Behörde für Bau und Verkehr angesiedelt und die zentrale Anlaufstelle für Interessierte in der Hamburger Verwaltung. Ihre Aufgabe besteht darin, kommunale und private Grundstücke für neue Bau- und Hausgemeinschaft zu akquirieren, ihre Belange in der Verwaltung und nach außen zu vertreten und als Lotse bei Förder- und Antragsverfahren zu fungieren.

Agentur für Baugemeinschaften, Behörde für Bau und Verkehr, Stadthausbrücke 8, 20355 Hamburg, Tel.: 428 40 23 33

■■■■ Wohnprojekte im Teletext

Informations- und Suchanzeigen zum selbstbestimmten Wohnen im Alter in Form von Wohn- bzw. Hausgemeinschaften über Teletext des Stadtsenders HH1: Ab Teletextseite 729 werden Kleinanzeigen und ab Seite 735 Projekte von Wohnungsunternehmen im Seniorentext vorgestellt.

■■■■ Treffpunkt St. Georg, Infostelle für gemeinschaftliches Wohnen

Der Treffpunkt St. Georg ist Anlaufstelle für unterschiedliche Akteure gemeinschaftlichen Wohnens: Einzelpersonen, Neueinsteiger, Wohngruppen, Bauträger, Behörden und Dienstleistungsunternehmen. Im Treffpunkt finden Info-Veranstaltungen, Gruppenberatungen und Fachgespräche zu neuen Wohnformen statt.

Treffpunkt St. Georg, Zimmerpforte 8, 20099 Hamburg, Tel. und Fax: 24 80 96, e-mail: graue-panther-hh@t-online.de, Sprechzeiten: Montag 14–18, Mittwoch: 9–12 und Freitag 10–12 Uhr

Impressum

FREIHAUS

Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen
Herausgeber: STATTBAU HAMBURG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH

FREIHAUS-Beirat:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin
Ulrike Petersen, Politologin und Gerontologin
Klaus Joachim Reinig, Architekt
Volker Roscher, Stadtplaner
Gisela Zeisberg, Pädagogin

Redaktion und verantwortlich: Josef Bura
Grafisches Konzept: Rixa Hummerstein
Layout: Sally Johnson, sj@transform-design.de

Redaktionsadresse:

FREIHAUS

c/o STATTBAU HAMBURG
Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg
Tel.: (040) 43 29 42-0, Fax: (040) 43 29 42 10

FREIHAUS im Internet:

<http://www.stattbau-hamburg.de>
mit ständig aktualisiertem Veranstaltungsangebot und
FREIHAUS Nr. 1 bis 4 zum Downloaden.

Preis: 2,- €

Erscheinungsweise: Ein- bis zweimal jährlich
Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht
unbedingt die Meinung der Redaktion wieder.

