

# Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen Nr.14 Oktober 2007

## FREI HAUS

Im Internet zu finden unter  
[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de)

### Inhalt

**Aufbruch zu neuen Ufern?**  
*Internationale Bauausstellung IBA 2013  
in Wilhelmsburg!* ..... 1

**Reif für die Insel** *Baugemeinschaft  
in Wilhelmsburg*..... 4

**„Grundstücksgeschäfte sind keine  
Hasenjagd“** *Nadelöhr Grundstück* .... 5

**Neues Wohnen – oder doch  
nur ein alter Hut?** *Motivation einer  
Genossenschaft*..... 7

**Selbstbestimmtes und selbstverwal-  
tetes Leben** *20 Jahre Drachenbau*.... 9

**Horst demnächst vor Hamburg**  
*Wohnprojekte auf dem Land* ..... 12

**Von St. Pauli bis St. Peter** *Wege ebnen  
für neue Wohn-Pflege-Projekte* ..... 14

**Kieler Demenz-WG ist ein echtes  
Zuhause** *Die Wohngemeinschaft von  
Mobilee Pflegenetzwerk Kiel e.V.*..... 15

**Prima Klima** *Gemeinschaftliche Wohn-  
projekte als innovative Bauherrn* ..... 17

**Leben ohne Auto** *Das Wohnprojekt  
Saarlandstraße*..... 19

**bauforum dresden** *Beratung und Unter-  
stützung von Baugemeinschaften* ..... 21

**Steilshoop im Wandel** *Aus Sozialwoh-  
nungen werden Eigentumswohnungen –  
Geht es auch anders?*..... 24

**Dachgenossenschaften für Wohn-  
projekte** *Wie kommen Projekte unter  
ein gemeinsames Dach?*..... 26

**Service** *Nachrichten* ..... 28

**Service** *Veranstaltungen* ..... 31

**Service** *Beratung* ..... 32

**Impressum** ..... 32

## Aufbruch zu neuen Ufern?

*Internationale*

*Bauausstellung IBA 2013*

*in Wilhelmsburg!*

von Joachim Reining



Foto: Joachim Reining

Der Sprung über die Elbe: Die Wilhelmsburgerinnen sind schon da!

Auf einem Expertenforum im Bürgerhaus Wilhelmsburg stand ein Alt-Wilhelmsburger auf und kritisierte, dass Wilhelmsburg seit Jahrzehnten schlecht behandelt wird: mal soll die Müllverbrennung hierherkommen, mal eine Autobahn. Verkehr, Gift und Emissionen bedrohen den Wohnstandort.

**D**er Oberbaudirektor, der gerade 100 Mio Euro für die Internationale Bauausstellung in Wilhelmsburg versprochen hatte, gab dem Mann Recht, aber fragte zurück, was denn die Alternative sei? „Wir haben keine Alternative!“, sagte der Mann und setzte sich.

### Was will die IBA?

Die IBA 2013 und die gleichzeitig stattfindende Internationale Gartenschau IGS sind Projekte des Senats zum „Sprung über die Elbe“ der „Wachsenden Stadt“.

Die ihr gestellte Aufgabe, das Zukunftsbild einer Metropole des 21. Jahrhunderts zu thematisieren, ist vermutlich etwas zu hoch gegriffen und eher Planer-Lyrik. Wilhelmsburg ist eher die Peripherie der Stadt, vielleicht ein Zwischenraum, der bestimmt wurde durch Hafen und Gewerbe, Arbeiterwohnungsbau und Wohnungen für Einwanderer. Das schafft



Container-Stellflächen am Jaffe-Davids-Kanal

natürlich stadtplanerische, kulturelle und soziale Unverträglichkeiten. Dieses zu heilen, das Unverträgliche verträglich zu machen, ist die eigentliche Aufgabe der Stadtentwicklung in Wilhelmsburg.

Die Internationale Bauausstellung definiert dies auch als eine Aufgabe für ganz Hamburg: Wilhelmsburg soll mit seinen Problemen nicht länger alleine gelassen werden.

Zunächst sind die Hamburger eingeladen, Wilhelmsburg überhaupt kennenzulernen. Dem dient dieses Jahr das breite Kulturangebot des „IBA Kunst- und Kultursommers“. Manch ein Hamburger, der zum erstenmal mit dem Fahrrad nach Wilhelmsburg fährt, ist überrascht, was hier alles zu entdecken ist: Wasser, Dörfer, Windmühle, Industriearchitektur, Öko-brachen, das Flair von Menschen aller Kulturen und Klein Istanbul.

Die Elbinsel ist insgesamt relativ gering besiedelt – es gibt viele Entwicklungsspielräume. Das ist die große Chance der IBA.

Die Entwicklung wird jedoch durch die Anforderungen des Hafens eingeschränkt. Die Industrie geht zurück, der Handel, insbesondere der Containerumschlag, wächst rasant. Er benötigt riesige Flächen und Verkehrsströme. Daher sollen eine Hafenuferspangen-Autobahn und eine neue Bahntrasse gebaut werden – auch gegen den erbitterten Widerstand vor Ort.

Die Gefahr der IBA ist daher, dass sie als Alibi gesehen wird, um große Infrastrukturmaßnahmen durchzusetzen.

Die IBA betont die Mitwirkungsmöglichkeiten der Bevölkerung. Eine Beteiligungskultur ist noch ein Postulat – sie wird sich beweisen müssen und daran wird die IBA gemessen werden. So ist

z. B. derzeit in Frage gestellt, ob der in langen Jahren des früheren Beteiligungsverfahrens eingesetzte Beirat für Stadtentwicklung aufrecht erhalten wird.

Tatsächlich sind die der IBA zur Verfügung gestellten Mittel fast ausschließlich Regie-, Planungs- und Moderationsmittel. Sie hat kein eigenes Grundvermögen und kann nicht selbst investieren. Sie ist daher angewiesen auf die Mitwirkung der Wohnungsbaugesellschaften und Hausbesitzer.

Mit einem Vertrag mit vielen Verbänden und Eigentümern, der „IBA Konvention“, soll diese Kooperation erreicht werden.

## Projekte mit Symbolcharakter

Jede Bauausstellung braucht Leitprojekte mit Symbolcharakter. Beim Sprung über die Elbe müssen diese besonders

## In eigener Sache

Internationale Bauausstellung in Wilhelmsburg, der Weg der Projektgruppen zum Grundstück, Wohnprojekte auf dem Land, die Motive einer traditionellen Genossenschaft zur Kooperation und ein Rückblick auf die Erfahrungen der Genossenschaft Dra-

chenbau nach 20 Jahren des Zusammenlebens – mit dieser FREIHAUS begeben wir uns wieder in die Mühen der Ebene der Projektentwicklung und Umsetzung. Doch das Leben in den Projekten bleibt bunt und die Qualität der gemeinschaftlichen Aktivitäten und des nachbarschaftlichen Wohnens überzeugt immer wieder. Die aktuelle Freihaus widmet sich dar-

über hinaus der aktuellen Debatte um den Klimaschutz, stellt den neuen Weg der Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Hamburg und Schleswig-Holstein vor und zeugt deutlich, dass gemeinschaftliches Wohnen in vieler Hinsicht zukunftsweisend ist.

*Viel Spaß beim Lesen! Bis in einem Jahr. Die Redaktion.*

sorgfältig entwickelt werden. Die Bürger Hamburgs und die Bürger vor Ort müssen mit Stolz auf die Projekte blicken und in ihnen eine willkommene Programmatik sehen können. Ein Leitprojekt darf nicht gegen die überwiegende Meinung der Menschen vor Ort durchgesetzt werden.

Architektur darf sich heute nicht nur auf Fassadengestaltung beschränken, sondern muss Lösungen für die anstehenden gesellschaftlichen und ökologischen Probleme entwickeln.

Tom Sieverts – Stadtplaner und einer der Berater der IBA – spricht von der Transformation des bestehenden Menschenwerkes als eine Aufgabe der reflexiven oder dritten Moderne bei gleichzeitig schnell wachsenden Anforderungen und Nutzungsprogrammen und einem erhöhten Maß an Unbestimmtheit. Er folgert daraus, verstärkt Raum zu lassen für „transitorisches, revidierbares, leichtes Bauen“ mit viel Raum für Bau- und Lebensexperimente.

Jochen Menzel vom Zukunftsrat Hamburg fordert: „Über „Leuchtturmprojekte“ hinaus bedarf es eines neuen Strukturansatzes: Bei allen stadtentwicklungs- und wirtschaftspolitischen Entscheidungen ist zumindest das Wie der Umsetzung – das Ob unterliegt nicht selten der Standortlogik – gezielt an Kriterien der ökologischen Tragfähigkeit und des sozialen Ausgleichs auszurichten. Das setzt ein Monitoringsystem und eine Absicherung durch Verfahren voraus und bedarf der demokratischen Legitimation durch nachvollziehbaren öffentlichen Diskurs.“

Besondere Aufmerksamkeit braucht die Anbindung der Elbinsel zum „Festland“. Im Süden ist das z. B. die Entwicklung des Harburger Binnenhafens, im Norden die Graasbrook-Flächen, die derzeit noch für eine Olympiabewerbung freigehalten werden sowie eine neue Elbbrücke zur Hafencity. Neben diesen „Leuchttürmen“ bieten sich zwei Bereiche als Leitprojekte besonders an:

## Auswanderung und Einwanderung: Wachstum zur Metropole

Im historischen wie im gegenwärtigen Kontext ist die Einwanderung und Auswanderung ein wesentliches Merkmal der Elbinselnutzungen.

Im Zusammenhang mit wachsender Stadt geht es auch um Zuwanderung von Menschen, die wegen Ausbildung oder Arbeit in der Stadt kommen oder die Urbanität und kulturelle Dichte suchen.

Tom Sieverts spricht davon, dass die Bauausstellung die „New Frontiers“ un-

serer Gesellschaft thematisieren sollte und „Raum bereitstellen für die ‚Raumpioniere‘, also die Bau- und Lebensversuche junger Menschen, für Einwanderer und für strukturell aus der formalen Arbeitswelt Ausgeschlossene“.

Die IBA braucht Schlagworte („Mission: Kosmopolis“), aber sie sollte auch sehr genau hinschauen, wer in Wilhelmsburg wohnt und sehr ernsthaft an den Schnitt- und Konfliktlinien arbeiten. 20 Bilder aus Wilhelmsburg zum „Weltquartier“ (einem Teilnehmungsprojekt der SAGA) zu veröffentlichen ohne ein einziges Kopftuch – das ist schon eine journalistische Leistung!

Umso wichtiger ist ein klares Bekenntnis der Stadt und der IBA gegen Verdrängungsmechanismen. Die Migrationsbevölkerung hat viele gründerzeitliche Quartiere Hamburgs bewohnbar gehalten, als die deutsche Bevölkerung wegen schlechter Baustandards die Viertel verlassen hat. Heute werden Migranten aus diesen neuen Latte Macchiato-Vierteln verdrängt: aus St. Pauli-Süd, St. Georg, Altona-Altstadt und auch der Veddel. In Wilhelmsburg sollte allen Kulturen eine Bestandsgarantie gegeben werden.

## Nachhaltigkeit und Umgang mit Ressourcen

Die Elbinsel liegt in einer ökologisch empfindlichen Insellage in der Elbmarsch. Ein forciertes Abschmelzen der Polareiskappen und der damit verbundene Anstieg des Meeresspiegels gefährdet sie unmittelbar.

Die Entwicklung des Weltklimas und die Gestaltungsfähigkeit der Menschheit ist eine der zentralen Fragen des 21. Jahrhunderts und muss daher auch zu einer

zentralen Frage der Elbinselentwicklung werden.

Es liegt daher im Eigeninteresse, auf der Elbinsel jedes Projekt auf seine ökologische Nachhaltigkeitsbilanz darzustellen und zu bewerten.

## Eine neue Planungskultur?

Eine Internationale Bauausstellung hat die Chance, neue Wege der Planungskultur auszuprobieren – das haben die bisherigen Bauausstellungen gezeigt, nicht zuletzt die IBA Berlin 1984, an der der jetzige Geschäftsführer Uli Hellweg maßgeblich beteiligt war.

Ökologische und soziale Nachhaltigkeit sind oft nicht sehr spektakulär anzuschauen – sie erschließen sich eher im Lebensgefühl, in der Liebe zum Stadtteil, seiner Vernetzung, in der Nachfrage nach Wohnungen und Dienstleistungen. Die Lange Reihe ist nicht wegen ihrer Architektur berühmt, eher wegen der Freiheit vieler Kulturen und Subkulturen – und einer vielfältigen Architektur.

Das ist auch die Chance Wilhelmsburgs. Es wäre problematisch, wenn Potemkin über Fassadenwettbewerbe durch Wilhelmsburg rauscht – nur schön anzusehen, aber nichts Aufregendes dahinter. Außer teuren Wohnraum, den sich die Menschen vor Ort nicht leisten können?

Hier braucht die IBA eine kritische Begleitung der Fachwelt, der Öffentlichkeit und der Initiativen vor Ort.

*Joachim Reinig ist Architekt und begleitet nicht nur Hamburger Wohnprojekte und die Baugemeinschaftsszene seit vielen Jahren. Er hat mitgeholfen, zahlreiche Projekte zu realisieren und legt einen Schwerpunkt auf klimaschonendes Bauen.*



**Vielfalt in Wilhelmsburg: Marktgeschehen am Stübenplatz**

Foto: STATBAU

# Reif für die Insel *Baugemeinschaft in Wilhelmsburg*

v o n B r i t t a B e c h e r

Foto: Erwin Wolgast



Blick vom Ernst-August-Kanal

## Städtebaulicher Wettbewerb für ein innovatives Ergebnis

Entwickelt wird das in einem von der IBA durchgeführten städtebaulichen Wettbewerb, mit dem versucht wird, die eierlegende Wollmilchsau zu erfinden: hochwertiges energetisches Konzept, spannende Bauweise, alle Interessen der zukünftigen NutzerInnen einbeziehen... und das zu möglichst niedrigen Preisen.

Diese Probleme werden bereits seit Jahren von zahlreichen Wohnprojekten in ihren Häusern und Quartieren bewegt und mit baulichen oder sozialen Innovationen beantwortet, so dass es bestimmt zu guten Lösungen kommt. An den Bauherrn soll es nicht scheitern. Eher noch an den Kosten, denn der beschriebene Standard ist zu den üblichen Kostengrenzen voraussichtlich nicht zu haben. Hier ist z. B. die IBA gefordert, mit zusätzlichen Mitteln diese besonderen Qualitäten zu unterstützen.

Die Wettbewerbsergebnisse werden Ende Oktober vorliegen. Damit werden ein städtebaulicher Entwurf und Überlegungen zu Bauweisen und –standards vorliegen, mit denen die Gruppe dann weiterplant.

Die Gruppe will genossenschaftlich bauen, zusammen mit der Wohnungsbaugenossenschaft Schanze, die ja bereits für viele Wohnprojekte eine Trägerform bietet. Auch für die Schanze ist der „Sprung über die Elbe“ eine neue Erfahrung. Doch mit der Baugruppe, die sich bereits mit Wilhelmsburg bekannt macht und z. T. schon dort wohnt, ist der Sprung machbar.

*Britta Becher ist Stadtplanerin, arbeitet seit Jahren bei STATTAU und beschäftigt sich seit kurzem gerne mit Wilhelmsburg und seinen Wasserstraßen.*

Aktuell plant eine Gruppe von 10 Haushalten (Singles, Paare und Familien) ein Baugemeinschaftsprojekt in Wilhelmsburg. Damit ist schon die Hälfte des zukünftigen Projekts belegt. Schon seit einigen Jahren bemühte sich STATTAU um die Entwicklung einer Baugruppe, die nun, wo Wilhelmsburg stärker in den Focus der Hamburger Öffentlichkeit gerät, wächst. Kein Sahnegrundstück: Nordlage, Hochspannungsmast und (geplante) Hafenspannung, aber Blick auf den Ernst-August-Kanal und mitten im lebendigen Reiherstiegviertel gelegen.

**J**ahrelang wollte niemand so recht auf diesem städtischen Grundstück bauen. Investoren planten – Altenwohnungen, denn für die gab es Förderung – und gingen. Die Baugemeinschaft wartete auf einen Partner, denn das Grundstück ist für ein Projekt allein zu groß. Erst einen Teil bebauen und abwarten, wie sich Wilhelmsburg entwickelt, um dann weitere Baugruppen zu interessieren, darauf wollte sich die Liegenschaftsverwaltung nicht einlassen.

## Plötzlich im letzten Winter...

...kam Bewegung hinein. Das Grundstück wurde im Rahmen der Wohnungsbaupolitik an alle in Hamburg im Ver-

band Norddeutscher Wohnungsunternehmen organisierten Genossenschaften angeboten. Gleichzeitig reklamierte die neu gegründete IBA-Gesellschaft das Grundstück, um es in die geplanten Aktivitäten einzubeziehen. Um der Gruppe das Grundstück zu sichern, bewarb sich die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze für die Gruppe darum. Es fand sich jedoch zunächst kein weiterer Investor, selbst die in Wilhelmsburg aktiven Genossenschaften winkten ab. Erst nach längerem Suchen konnte die STEG Hamburg (Stadterneuerungsgesellschaft) dafür gewonnen werden, sich mit der Schanze um das Grundstück zu bewerben. Nun gibt es zwei Bauherrn mit unterschiedlichen Konzepten und der Vorstellung gemeinsam zu planen.

Die Kooperation mit der IBA ist möglicherweise ein Vorteil für die Baugemeinschaft, so genau lässt sich das noch nicht sagen. Ambitionierte Ziele für die Probleme der internationalen Stadtgesellschaft sollen die Bauherrn verwirklichen, das Klima retten, neue Formen von Nachbarschaft entwickeln und Möglichkeiten der Beteiligung umsetzen. Das alles mit einem relativ hohen Eigenkapitalanteil, innerhalb der Kosten-, Einkommens- und Wohnflächengrenzen der Förderung für Baugemeinschaften.

## Kontakt zur Baugruppe

Juliane Chakrabarti:  
Telefon: 0177/380 97 37  
E-Mail: Juliane-Chakrabarti@web.de  
Erwin Wolgast:  
Telefon: 040/39 90 90 96  
E-Mail: ewolgast@gmx.de  
Informationen: [www.schipperort.de](http://www.schipperort.de)

# „Grundstücksgeschäfte sind keine Hasenjagd“\* *Nadelöhr Grundstück*

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

*Gemeinschaftliches Wohnen erfreut sich ständig wachsender Beliebtheit. Doch wer sich für die Realisierung seiner Wohnvorstellungen eine Zeit lang informiert und in das Thema einsteigt, merkt schnell: ein Nadelöhr bei der Projektentwicklung ist das Grundstück. Das hat sich in all den Jahren nicht geändert. Doch wie kann es anders gehen?*

\* So der trockene Kommentar eines Liegenschaftsmitarbeiters vor knapp 20 Jahren, nachdem uns nach monatelangem Warten unsere Anfrage für den Kauf und die Nutzung eines leerstehenden Gebäudes negativ beantwortet worden war und wir aufgebracht wie die HB-Männchen mit wüsten Beschwerden wegen der Art und Weise der unbefriedigenden Bearbeitung reagierten.

Die Grundstücksfrage stellte schon immer eine zentrale und schwierige Rolle dar und ist für die Realisierung von Projekten ein ganz wichtiger Baustein. Das gilt im Übrigen nicht nur für Baugemeinschaften, sondern für alle Arten von Investoren.

Da die Stadt Hamburg zwar über einen relativ großen Fundus von teilweise unbe-

bauten oder ungenutzten Grundstücken verfügt, aber davon eben nur wenige wirklich von der Lage und der Bebaubarkeit interessant sind, spielt die Verteilung und die Kaufpreisgestaltung eine wichtige Rolle.

Darüber hinaus kann davon ausgegangen werden, dass annähernd jedes nicht bebaute Grundstück an irgendeiner Stelle ein Problem hat, welches die Verwertbarkeit problematisch macht. Das kann an Bodenverunreinigungen liegen, mangelndem Baurecht, nachbarschaftlichen Belangen oder, oder, oder... Und manchmal wird das ganze Ausmaß des oder der Probleme erst bei der näheren Planung im Detail sichtbar.

## Baugemeinschaften bevorzugt?

Nach wie vor hält sich hartnäckig das Gerücht, Baugemeinschaften würden bei der Grundstücksvergabe bevorzugt behandelt und würden die Grundstücke zu günstigeren Konditionen erhalten. Das ist leider aber nicht wahr. Richtig ist, dass die Politik ausdrücklich Baugemeinschaften fördern will und sie inzwischen einen konstanten Beitrag zum Bauprogramm in

Hamburg bringen. Nun liegt es in der Natur der Sache, dass die Baugemeinschaften nicht regelmäßig wie Investoren kurzfristig auf ein Grundstücksangebot im Höchstgebotsverfahren mit einem konkreten maximalen Kaufangebot reagieren können, sondern dass erst mal ein Gruppenprozess abgeschlossen werden muss, in dem festgestellt wird, ob dieses Grundstück geeignet sein könnte. Außerdem steht bei Baugemeinschaften nicht die maximale bauliche Ausnutzbarkeit im Vordergrund, sondern die Qualität und die Eignung der Bebauung für die eigene langfristige Nutzung. Das hat auch die Verwaltung eingesehen und so sollen rd. 25% der zum Verkauf angebotenen Flächen Baugemeinschaften explizit zum festgestellten Verkehrswert angeboten werden. Das Amt für Immobilienmanagement (früher Liegenschaftsverwaltung) der Finanzbehörde behauptet nun regelmäßig, dass im Höchstgebotsverfahren höhere Preise als die Verkehrswerte erzielt werden. Bei für Investoren wirklich interessanten Grundstücken mag das richtig sein, stimmt aber insgesamt nach unserer Einschätzung nicht. Denn häufig werden Grundstücke angeboten und nicht verkauft, weil die gebotenen Preise weit unter den Erwartungen und den Verkehrswerten liegen. Diese „Nichtverkäufe“ werden aber gar nicht in die Betrachtung einbezogen, da ja keine Verkäufe unter Verkehrswert stattgefunden haben.

## Vorschlag für ein Vergabeverfahren für Baugemeinschaften

Wenn also Baugemeinschaften sowohl von Nutzerseite als auch von der Politik gewollt sind, muss selbstverständlich auch ein sinnvolles und gerechtes Verfahren gefunden werden, wie die Baugemeinschaften an geeignete Grundstücke kommen. Das hat nichts mit Bevorteilung zu tun, sondern ist ein ganz normales Verfahren bei der Umsetzung politischer Ziele.

Dieses Verfahren muss insbesondere drei wesentliche Problemfelder in gerechter und vernünftiger Weise abdecken:



Auf der Suche nach dem Sahnestück – Die Grundstückssuche ist nicht leicht



Baulandvorbereitung in der Hafen-City – Land-Art in der Speicherstadt

## 1. Bereitstellung und Aufarbeitung geeigneter Grundstücke

Das Amt für Immobilienmanagement und die Agentur für Baugemeinschaften wählen Grundstücke für Baugemeinschaften aus, die für die Planungsphase anhand gegeben und anschließend an die Baugemeinschaft oder dessen Trägerorganisation (z. B. eine Genossenschaft) veräußert werden sollen. Eine grundsätzliche Quote von Vergaben an Baugemeinschaften ist sicherlich vorteilhaft. Noch wichtiger ist jedoch, dass die Grundstücke für Baugemeinschaften geeignet sind. Neben der Lage spielt dabei auch die Möglichkeit der Teilbarkeit des Grundstücks eine Rolle. Eine übliche und gute Größe pro Projekt sind 20 bis 30 Wohneinheiten mit 1.500 bis 3.000 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Es gibt zwar auch größere realisierte Baugemeinschaftsflächen, aber die bringen regelmäßig große rechtliche, finanzielle und organisatorische Probleme mit sich. Je größer eine Baugemeinschaft ist, um so schwieriger wird es, bis zum Ende des Planungsprozesses für alle Wohnungen die entsprechenden späteren Eigentümer/innen oder Nutzer/innen verbindlich zusammen zu bringen und für die ganze Dauer der Projektentwicklung und Planung zu halten.

Weiterhin müssen möglichst alle das Grundstück betreffende Informationen zusammengestellt werden. Diese sind insbesondere:

- Grundstücksbeschreibung mit Flurkarte
- Eintragungen von Dienstbarkeiten, sonstigen Rechten im Grundbuch und Baulasten, die auf dem Grundstück liegen
- Informationen zum geltenden Baurecht (z.B. B-Plan-Ausweisung, Anforderungen der zuständigen Stadt-

planungsabteilung oder sonstiger Stellen, etc.)

- Informationen und Hinweise zum Baugrund sofern vorhanden
- Grundsätzliche Verkehrswertvorstellung gemäß Gutachterausschuss
- Anforderungen an die Baugemeinschaft

## 2. Bewerbung und Vergabe der Grundstücke

Auf Grundlage der zusammengestellten Informationen der angebotenen Grundstücke können sich Baugemeinschaften bei der Agentur für Baugemeinschaften bewerben. Die Agentur gibt vor, welche Kriterien bei der Vergabe welche Rolle spielen und welche Unterlagen einzureichen sind. Dies könnten z. B. sein:

- Eigentums- und/oder genossenschaftliche Mietwohnungen
- Anteil Familien mit Kindern
- Anteil älterer Menschen
- soziale Einrichtungen
- Eigenkapitalnachweis
- Nachweis verbindlicher Rechtsform mit Namen der Kerngruppe (Gesellschaftervertrag/Satzung/etc.)
- Mindestzahl der Kerngruppenmitglieder (Haushalte)
- Konzept der Gruppe / Genossenschaft
- Auswahl von Baubetreuungs- und Architekturberatung etc.

Die Auswahl der Baugemeinschaft erfolgt dann durch die Agentur für Baugemeinschaften in Abstimmung mit dem Immobilienmanagement. Um zu gewährleisten, dass es nicht nur um „Antragslyrik“ geht, sondern die Unterlagen verbindlich sein müssen, muss es einen Hinweis darauf geben, dass alle wesentlichen Änderungen hinsichtlich Gruppenzusammensetzung und Konzeptänderung der

Agentur mitzuteilen sind. Ggf. kann die Anhandgabe zurück gezogen werden, wenn die für die Vergabe eingereichten Unterlagen sich im weiteren Prozess als völlig unhaltbar darstellen.

## 3. Transparente Wertermittlung des gerechtfertigten Verkaufspreis (Verkehrswert)

Da es immer wieder zu Auseinandersetzungen hinsichtlich des ermittelten Verkehrswertes kommt und von Außen unsinnigerweise behauptet wird, dass Baugemeinschaften Grundstücke günstiger bekommen, ist ein transparentes Verfahren bei der Wertfeststellung notwendig.

Der grundsätzliche Richtwert für ein Grundstück kann beim Gutachterausschuss der Stadt abgefragt werden. Dieser Richtwert muss dann noch hinsichtlich der Bebaubarkeit des individuellen Grundstücks angepasst werden und die grundstücksbezogenen Gegebenheiten wertmindernd oder werterhöhend einbezogen werden. Das Verfahren kann eigentlich sehr einfach gelöst werden. Der Richtwert ist annähernd objektiv abrufbar. Das Umrechnungsverfahren auf die jeweilige Bebaubarkeit ist ebenfalls darstellbar. Dann fehlen noch die sogenannten grundstücksbezogenen Sonderbaukosten (Lärmschutzmaßnahmen, Bodenaustausch, Deponiekosten, Wasserhaltung, etc). Bei der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt gibt es eine Aufstellung all dieser Kosten, so dass eigentlich nur noch geklärt werden muss, ob diese Kosten ganz oder nur teilweise in Abzug gebracht werden.

Damit wäre der wesentliche Teil der Wertermittlung erledigt. Möglicherweise sind noch Grundbucheintragungen oder

# Neues Wohnen – oder doch nur ein alter Hut? *Motivation einer*

## *Genossenschaft*

v o n F r a n k S e e g e r

*Traditionelle Wohnungsbaugenossenschaften in Hamburg öffnen sich seit einigen Jahren der Kooperation mit Wohnprojekten. Hier erläutert Frank Seeger vom Vorstand der Baugenossenschaft der Buchdrucker eGmbH die Motivation zu einem solchen Schritt.*

**B**auen in Baugenossenschaften/Baugruppen hat bei uns eine lange Tradition, die allerdings ein wenig in Vergessenheit geraten war.

Nachdem im 2. Weltkrieg nahezu der komplette Bestand der Buchdrucker zerstört war, wurde 1949 die Selbsthilfektion „Wir bauen selbst“ der Belegschaft der Firma Broschek und Co. im Verein mit der Baugenossenschaft der Buchdrucker eGmbH ins Leben gerufen. So konnte der Tiefdrucker Josef Valerien 1950 eine Wohnung, die in Baugemeinschaft errichtet wurde, beziehen und die Wohnungsnot von sich und seiner Familie beenden.

Ausschlaggebend für uns, in Gemeinschaft mit GOFI-Zusammenwohnverein

e.V. zu bauen, war aber nicht eine Wohnungsnot in Hamburg, dass Drucker sich nicht mehr mit Wohnraum in Hamburg versorgen konnten oder etwa eine Finanznot der Genossenschaft.

**Ausschlaggebend waren fünf Punkte:**

1. Die Genossenschaft wollte wieder bauen. Nach nahezu einem Jahrzehnt der Enthaltbarkeit wurde nach geeigneten Grundstücken gesucht. Wir waren also grundsätzlich interessiert und auch offen gegenüber neuem.
2. Die STATTBAU. Hierzu bestanden seit Jahren Kontakte, und wir wurden regelmäßig locker über die „Szene“ informiert. Ein Anruf von Reiner Schendel in 2005 und eine kurze Beschreibung weckten das Interesse.
3. Die Gruppe GOFI-Luzie. Von Anfang an war ein großes Vertrauen in die Gruppe und von der Gruppe zur Genossenschaft vorhanden. Darüber hinaus beeindruckt die Gruppe dadurch, dass sich Teile seit Jahren generations-

übergreifend für das Bauen miteinander interessiert. Die Gruppe zeichnet sich, bei allen Problemen und Schwierigkeiten, durch eine hohe Kontinuität aus. Auch das Ziel, nicht ein Zusammenbauverein, sondern ein Zusammenwohnverein zu werden, kann im Alltag überzeugen.

4. Das Grundstück. Die Lage in Ohlsdorf, die Nähe zum Alsterwanderweg, die Infrastruktur, die durch das schöne „Klein Borstel“ gegeben ist. All dies überzeugte bei den Überlegungen.
5. Die Architektur. Die behutsame Einpassung an die Umgebung mit vorhandener Bebauung einerseits und dem angrenzenden Friedhof andererseits.

Nach der Klärung der Finanzierung und dem Abschluss eines Vertrages mit dem zwischenzeitlich gegründeten GOFI-Zusammenwohnverein e.V. konnte das Projekt in die weiteren Planungen treten.

Ob Konkretisierung der Grundrisse, die Ausstattung der Wohnungen, Beginn der Planung der Außenanlagen oder Aufnahme weiterer Mitglieder/ →

Baulasten in den Wert einzubeziehen und ganz spezielle Lage – Vor- oder Nachteile zu bewerten (z. B. Elbblick oder eine Bahntrasse, usw.), die möglicherweise nicht ganz so eindeutig zu einzuschätzen sind. Dieses kleinere Restproblem sollte aber nicht dazu führen, gar kein Verfahren zu vereinbaren.

### Transparentes Verfahren

Tatsächlich wird an der Grundstücksvergabe in der Verwaltung gearbeitet und im Wesentlichen sind sich alle einig, ein transparentes Verfahren durchführen zu wollen. In der Praxis kann aber von einem einheitlichen Verfahren noch nicht gesprochen werden. So werden Grundstücke teilweise, bevor sie überhaupt in die Ausschreibung gelangen, Gruppen

zugesagt oder es gibt unendliche Auseinandersetzungen zum Grundstückspreis. In letzter Zeit ist häufiger der Fall eingetreten, dass eigentlich einfach abrufbare Grundstücksinformationen wie Grundbucheintragungen, Bunkerbebauung oder erstellte Bodengutachten usw. nicht zur Verfügung gestellt wurden, so dass ein Planungsbeginn nicht oder nur unzureichend erfolgen konnte. Auf jeden Fall ist hier vorsichtig ausgedrückt noch erheblicher Optimierungsbedarf.

Das hat nun dazu geführt, dass insbesondere von Seiten von Architekten/innen die Forderung aufgestellt wurde, dass wegen der aufgetretenen Bearbeitungsmängel in der Verwaltung sie selber als externe Fachleute die Grundstücke zur Vermarktung aufbereiten. Das Problem

dabei ist allerdings, dass mit der Aufbereitung auch gleichzeitig der Zugriff auf die Grundstücke und die Akquisition von Aufträgen der Baugruppen verbunden ist und somit einer gerechten Verteilung entgegen steht. Besser wäre unserer Ansicht nach, wenn die Verwaltung als objektive Stelle sich in die Lage versetzt, die Aufbereitung und Verteilung ordnungsgemäß durchzuführen, um damit dem politischen Auftrag nach Förderung von Baugemeinschaften nach zu kommen.

*Reiner Schendel ist Geschäftsführer der STATTBAU HAMBURG GmbH und seit Jahren mit allen Fragen rund um die Projektentwicklung und vor allem Finanzierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten und Baugemeinschaften befasst.*



Die Wohnprojekt-Gruppen GOFI und Luzie beim Planungswochenende

Interessenten in die Gruppe, stets wurde gemeinsam beraten und diskutiert. Parallel dazu verhandelten wir mit der Liegenschaft der Freien und Hansestadt Hamburg über die Bedingungen des Kaufs des Grundstücks, was nicht immer einfach war. Auch heute, nach dem Kauf, ist die Kaufpreisermittlung zwar offen gelegt, aber nicht unbedingt verständlich. Dies ist nur ein Detail am Rande.

Anders als bei „normalen“ Projekten ist Bauen in Baugemeinschaft ein längerer Prozess. Mehr als 2 ½ Jahre begleiten wir die Entwicklung. Und hier liegt auch eine wesentliche Schwierigkeit: die Zeit. Niemand hatte gedacht, dass es einen solch langen Zeitraum in Anspruch nehmen würde, mit all seinen Problemen, bis die Realisierung endgültig feststeht. Unsicherheiten unsererseits, ob die Gruppe zusammenbleibt. Von der Gruppe, ob wir weiter mitmachen, wenn es sich noch lange zieht. Planungsunsicherheiten, da sich mit jedem Tage Grundstückspreise und Baukosten erhöhten und somit die Reserven minderten.

### Worin liegen nun die Vorteile für uns und was würden wir anders machen?

Der Gemeinschaftsgedanke ist ein tragendes Element dieses Projekts. Und hierin liegt einer der wesentlichen Vorteile der Gruppe: wir hoffen, dass aufgrund der langen Planungsphase und aller damit verbundenen Schwierigkeiten, die Fluktuation gering sein wird. Weiterhin die Mithilfe bei der Suche nach geeigneten Mitinteressenten, die sich an der Gemeinschaft beteiligen und damit eine gute Nachbarschaft fördern. Und dass wir praktisch von Anfang an eine Vollvermietung haben werden ist sicher auch nicht schlecht. Insgesamt, ist hier das soziale Netzwerk der Gruppe von entscheidender Bedeutung. Weiterhin treten neue Mitglieder in die Genossenschaft ein, über alle Altersklassen hinweg.

Ändern würden wir die Mitsprache bei den Wohnungsgrundrissen und Ausstattungsdetails: hier würden wir wohl eher zu drei oder vier Grundrissen und entsprechender Ausstattung tendieren, um zumindest diesen Teil der Planung zu

beschleunigen. Denn auch bei einer Beschränkung der Anzahl von Grundrissen und Ausstattungen ist individuelles Wohnen in einer Genossenschaft nicht ausgeschlossen.

*Frank Seeger ist Vorstand der Wohngenossenschaft der Buchdrucker eG und ganz beeindruckt von der Kooperation mit den Baugemeinschaften GOFI-Luzie.*

### Noch Eigentumswohnungen frei!

Im Projekt GOFI-Luzie sind noch 3 Eigentumswohnungen zu vergeben. Die Wohnungen sind ca. 100–130 m<sup>2</sup> groß, Maisonettewohnungen über 2 und 3 Stockwerke und werden Terrassen haben. Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Baubeginn ist im Herbst 2007. Kontakt: Diethelm Zeller  
E-Mail: diethelm@zeller-hamburg.de  
Tel. 040/641 92 19  
Internet: www.gofi-hh.de  
Siehe auch S. 29

# Selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Leben

## 20 Jahre Drachenbau

von Simona Weisleder

Die Gründergeneration kommt in die Jahre. Nachdem es in der letzten Ausgabe der *Freihaus* Anlass gab, der WGJA zum 25., der Schanze zum 18. und STATTBAU zum 20. zu gratulieren, soll in dieser Ausgabe der Drachenbau St. Georg Wohngemeinschaft eG mit dem Wohnprojekt zwischen Koppel und Schmilinskystraße gratuliert werden. Drachenbau St. Georg ist eine Besonderheit: eines der ersten Selbsthilfe-Bauprojekte und die erste Häusergruppe, die sich damals mit Wohnungsneubau in die bis dahin „unerforschten“ Wirren der Wohnungsbauförderung wagte. Hier ein Bericht aus Sicht einer Bewohnerin.

**A**m 1. September feierte die Drachenbau St. Georg Wohngemeinschaft eG mit über 300 Gästen ihren 20. Geburtstag. 20 Jahre selbstbestimmtes und selbstverwaltetes Leben und Wohnen, das heißt:

5 Häuser mitten in St. Georg gehören UNS; und ein, für Innenstadt-Verhältnisse großzügiges, inzwischen super begrüntes Grundstück mit Sandkiste, Rutsche, Grillplatz, Kompostanlage, Lehmhaus, Bootsschuppen, Fahrradhäusern, Bolzplatz, Werkstätten, Pflaumen- und Kirschbäumen, Pfirsich- und Feigenbäumen, Stachelbeerbüschen und Holunderzweigen.

WIR haben diese 5 Häuser vor 20 Jahren gebaut, saniert, ausgebaut, umgebaut und halten sie instand. Das Grundstück ist in Erbpacht von der Stadt Hamburg an uns vergeben.



Vor 20 Jahren auf dem Baugerüst

68 Menschen leben und wohnen hier zusammen im Alter zwischen 5 und 78 Jahren. Davon 5 Mädchen, 9 Jungs, 21 Männer und 30 Frauen.

Und unter 18: 14 Menschen, über 20: 11 Menschen, über 30: 4 Menschen, über 40: 15 Menschen, über 50: 16 Menschen, über 60: 3 Menschen. Mindestens 15 Kinder wurden hier geboren, zwei Menschen sind gestorben.

### Der Nachwuchs: von klein auf selbst organisiert

Drachenbau St. Georg heißt auch unzählige selbst organisierte Kinderdienste

mit leckerem Essen, Schulaufgabenhilfen, Reden und Fußball im Hof. Der erste Schwung der Kinder bzw. nun jungen Erwachsenen zieht im Herbst in ein von ihnen mit gegründetes Wohnprojekt am Hafensplan ein. Wir „Alten“ sind gerührt und stolz auf „unsere“ Kinder und glauben, dass Drachenbau und unser gemeinsames Leben hier ihnen was Tolles für ihr Leben mitgeben konnte.

Die großen WGs vom Anfang sind verschwunden, wir haben Wohnungen umgebaut, Wände gezogen, wieder eingegraben, Küchen verlegt, Balkone gebaut, einen Fahrstuhl nachträglich eingebracht.



Blick über die Dächer von Drachenbau



Im Mai 2007 im ABC in Hüll

All das haben wir immer gemeinsam diskutiert und entschieden. Wir haben unterschiedliche Wohnformen, von der Einpersonenzwohnung, über Familienwohnungen bis hin zu kleinen WGs.

Uns liebe Menschen sind ausgezogen, neue Menschen, die uns lieb geworden sind, kamen dazu, aber insgesamt haben wir ganz wenig Fluktuation für 20 Jahre gemeinsames Leben.

Drachenbau St. Georg heißt auch 20 Jahre Beschäftigung mit ökologischem und nachhaltigem Bauen und Wohnen, u. a. mit unseren Gründäch, unserer Grauwassernutzungsanlagen, unsere Kompostbehälter, unsere Photovoltaik-Anlage auf der Schmi 6, vorwiegender Einkauf von Ökostrom, z. T. Nutzung von Gemeinschaftsautos.

## Zeit und Energie für gemeinsame Diskussionen und Entscheidungen

Diese lange Zeit im Wohnprojekt bedeutet auch: vermutlich ca. 1500 Stunden Plenum pro Erwachsenen – in der ersten Zeit alle 14 Tage und öfter, nun einmal im Monat (grob also 10 Jahre x 26 Plena + 10 Jahre x 12 Plena mal 4 Stunden im Durchschnitt macht 1440 Stunden). Nach den vielen Jahren Erfahrung die wir jetzt haben, gibt es eine sehr gut funktionierende Struktur mit einer Plenumvorbereitungsgruppe (3 Personen, die rotierend jedes Jahr wechseln), die Themen sammelt, strukturiert und auch den Abend leitet und dokumentiert.

Hinzu kommen rund 20 Mietenplena, um unsere Mieten nach Selbsteinschätzung fest zu legen und gemeinsam alle Kosten aufzubringen. Unser Mietmodell „Jede/r zahlt was sie/er kann und will“ funktioniert immer noch. Viel diskutiert, immer wieder mit anderen Varianten abgewogen, scheint es nach wie vor zu uns zu passen. Es gehört Vertrauen, und sich (und die anderen) auch lassen können, dazu. Wir werden es immer weiter verfeinern und uns immer wieder auch darum streiten.

Rechnet man nach jedem Plenum und Mietenplenum grob noch mal 2 Stunden „Nachbesprechung“ in der benachbarten Kneipe im Geelhaus dazu, dann macht das weitere 800 Stunden und nimmt man pro Person mindestens 2 Getränke an, dann waren das ca. 800 Biere, Wein, Sekt oder Selters.

So gab es auch um die 7–10 Projektfahrten bei denen das ABC in Hüll zu unserer zweiten Heimat wurde und bei denen wir uns Zeit nehmen, schwierige Themen in Ruhe miteinander zu diskutie-



St. Georg ahoi! – Bootstaupe im selbst gebauten Boot

ren, versuchen zu Lösungen zu kommen oder auch am Lagerfeuer sitzen und lustige Lieder singen.

## Selbst organisiert und gemeinsam

Jährliches Highlight sind zwei Gartenwochenenden, wo wir alle den Hof aufräumen, Blumen pflanzen, Schuppen umbauen, Schaukeln aufstellen, Sandkistensand austauschen, Spielboote bauen, Laub fegen, Fenster streichen, den Gemeinschaftsraum endlich mal gründlich putzen, all die abgestellten irgendwie niemand gehörenden Sachen zum Sperrmüll tragen und gemeinsam ein großes Essen machen.

Selbst verwaltete Genossenschaft heißt unzählige ehrenamtliche Arbeitsgruppen: wie Finanzgruppe, Mietvertragsgruppe, Mietenplenavorbereitungsgruppe, Ple-

## St. Georg im Wandel – Projekte im Wandel

20 Jahre leben und arbeiten wir vor Ort, engagieren uns in einem Viertel, in dem wir sicher allesamt einige Spuren hinterlassen haben.

Mittlerweile haben sich weitere Genossenschaftsprojekte im Viertel angesiedelt, darunter die Grauen Panther am Hansaplatz, Ret Marut in der Soester Straße, die Semmelings in der Rostocker Straße und jüngst die Brennerie in der Brennerstraße. Auch St. GeorgerInnen, die nicht in Wohnprojekten leben, repräsentieren so genanntes alternatives Leben in vielen Gruppen, die sich mittlerweile im Viertel, z. T. auch im Umfeld des Einwohnervereins und der 1990 gegründeten Geschichtswerkstatt tummeln, darunter

Wandel, und dies nicht immer in unserem Sinne. Die Heinrich-Wolgast-Schule ist auf die Grundschulklassen reduziert, die meisten Einkaufsläden für unsere Nahversorgung sind den Latte-Macchiato-Cafés gewichen, die Mieten außerhalb der Genossenschaften steigen und steigen, ganz abgesehen davon, dass viele Wohnungen inzwischen in Eigentumswohnungen umgewandelt, edelsaniert und zu privaten Quartieren für bestverdienende Singles geworden sind. Diese Entwicklung macht immer wieder deutlich, dass das Wohnprojekt keine Insel ist und es weiterhin Anlass gibt, sich einzumischen.

## Drachenbau und St. Pauli

Drachenbau St. Georg heißt auch unzählige St. Pauli Spiele live am Millertor mit

Foto: Uschi Feirich



Plenum im Garten

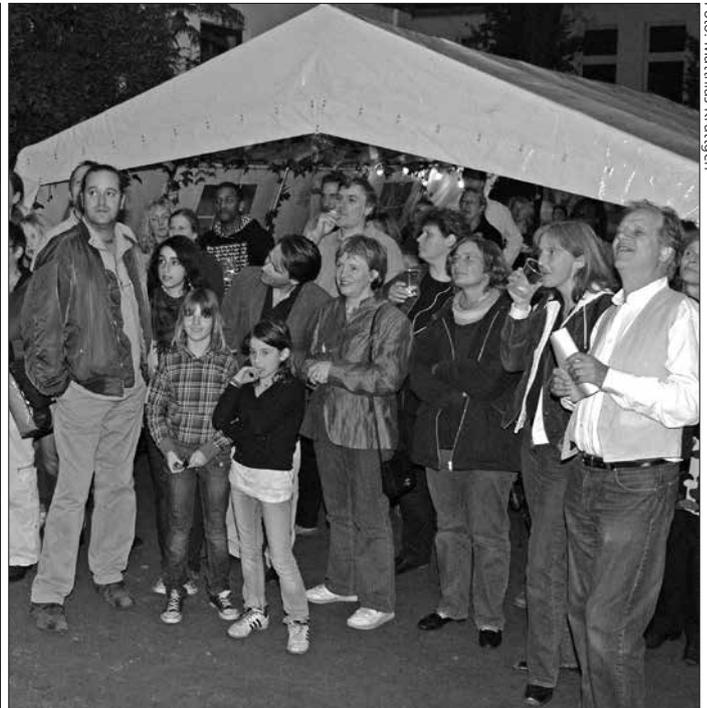


Foto: Mathias Krüger

Fest zum 20-jährigen Jubiläum

numsvorbereitungsgruppe, Versicherungsgruppe, Öffentlichkeitsarbeitsgruppe, Kinderplenumsgruppe, Gartengruppe, Instandhaltungsgruppe, Wochenendwegfahrervorbereitungsgruppe, Festvorbereitungsgruppe, Betriebskostengruppe ... Darüber sind viele der hier lebenden Menschen eng eingebunden in den Alltag, die Gestaltung des Projekts und die Verantwortung für die Genossenschaft und die Häuser wird auf viele Schultern verteilt.

Durch unser großes Engagement, sind die Mieten vor allem im Vergleich zum boomenden Umfeld in St. Georg sehr niedrig. Im Schnitt beträgt z. Z. die Nettokaltmiete 4,39 € plus veranschlagte 2,35 € Betriebs- und Heizungskosten.

verschiedene drogenpolitische Initiativen, Zusammenschlüsse um den Hansaplatz, der Stadtteilchor Drachengold, die Vorstadtbühne St. Georg und die Bürgerinitiative „Ohne Mix is nix!“. Zahlreiche Chor- und Theateraufführungen zu den Themen Wohnen, Gesundheit und Arbeit in St. Georg und anderswo sind so entstanden. Viele von uns sind im Stadtteil aktiv geworden, betätigen sich als ElternrätInnen, beteiligen sich am Planungsprozess im Rahmen der Stadtteilentwicklung oder machen Undergroundmusik in der Bremer Reihe.

Dennoch, vieles haben wir nicht erreicht, im Gegenteil, in letzter Zeit schwimmen uns geradezu die Felle weg, denn das Viertel erlebt einen rapiden

unserer kleinen aber stetig gewachsenen Fangruppe unterschiedlichsten Alters, mit Aufstieg in die 1. Bundesliga (als Krönung der 2:1 Sieg über die Bayern!), dann leider der Abstieg in die 2. und dann 3 lange Jahre Regionalliga miterleiden, bangen und nun der freudige Aufstieg wieder in den Profifussball! You'll never walk alone!!! Drachenbau ist dabei!

*Simona Weisleder hat sich durch den Einstieg vor 20 Jahren und die Erfahrungen bei Drachenbau entschlossen an der HfBK Architektur zu studieren und arbeitet nun seit 7 Jahren bei der ZEBAU (Zentrum für Energie, Bauen, Architektur und Umwelt) als angestellte Architektin.*

# Horst demnächst vor Hamburg

## Wohnprojekte auf dem Land

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

*Wohnprojekte auf dem platten Land, das entspricht so gar nicht dem Klischee von neuen Wohnformen. Gemeinhin verbindet man damit die Großstadt und dort bestimmte In-Viertel: Ottensen, St. Pauli oder die Schanze. Alles falsch: Horst in Holstein zeigt, dass es auch anderswo geht. Nebenbei und kaum zu glauben: Horst wird Hamburg überholen.*

**W**ie nennt man einen Ort mit 5.100 Einwohnern? Sagt man Dorf dazu, ist der Bürgermeister beleidigt; spricht man von „Stadt“, verlieren die Bewohner alle Maßstäbe und heben ab. In ihrem Internetauftritt beschreibt sich die Gemeinde Horst bescheiden aber zutreffend als „ländlicher Zentral-Ort an der nördlichen Peripherie des Großraumes Hamburg“. Sie hat eine eigene Autobahnabfahrt an der A23 und ist noch näher an Hamburg herangerückt, seitdem es dort eine neue Bahnstation gibt, an der allerdings nur Bimmel-, oder wie sie heute heißen, Regionalbahnen, Halt machen. Immerhin: Horst gibt sich aufgeweckter als mancher Ort im Umfeld.

Auf eine Wiese an den Ortsrand von Horst wird in etwa einem Jahr das erste Wohnprojekt ziehen. Von dort sind es zu Fuß keine 10 Minuten bis in den Ortskern mit dem Sitz des Amtes, der überregional bekannten Elbmarschen-Halle, die früher mal einen großen Möbelmarkt beherbergt hat sowie den üblichen Lebensmittel-Supermärkten. Alles ist hier überschaubar und das macht auch den Reiz aus.

### Genossenschaft geht neue Wege

Nils Fischer ist Vorstand einer kleinen Schleswig-Holsteiner Wohnungsbaugenossenschaft, der „GKB-Pinneberg eG“, mit rund 500 Wohneinheiten in ihrem Bestand und Sitz in Pinneberg. Er ist einer aus der jungen Garde der Genossenschaftsvorstände, die jetzt die Nachkriegsgeneration ablösen. Das allein reicht jedoch nicht aus, ihn zu charakterisieren. Wichtiger ist, dass er den Unterschied zwischen einem Wohnungsunternehmen und einer Wohnungsbaugenossenschaft gut formulieren kann und „seine“ Genossenschaft entsprechend modern aufstellt.

Die GKB verfügt über Grundstücke in Horst, darunter die besagte Weide an der Johannesstraße. Anstatt wie eigentlich vorgesehen, das große Grundstück zu parzellieren und an Einzeleigentümer zu

veräußern, hatte Nils Fischer die Idee, dort ein Wohnprojekt zu realisieren. Angeregt dazu hatte ihn eine Reihe von Veranstaltungen aus dem Jahr 2004, die STATTBAU im Auftrag der Wohnungsbauförderung im Innenministerium des nördlichen Bundeslandes durchgeführt hatte. Und auch das ist wichtig gewesen: Baugrundstücke auf dem Land sind nicht mehr so leicht wie früher zu veräußern. So kam man ins Gespräch und entwickelte einen Plan, wie man vorgehen wollte.

### Horst – das wachsende Dorf

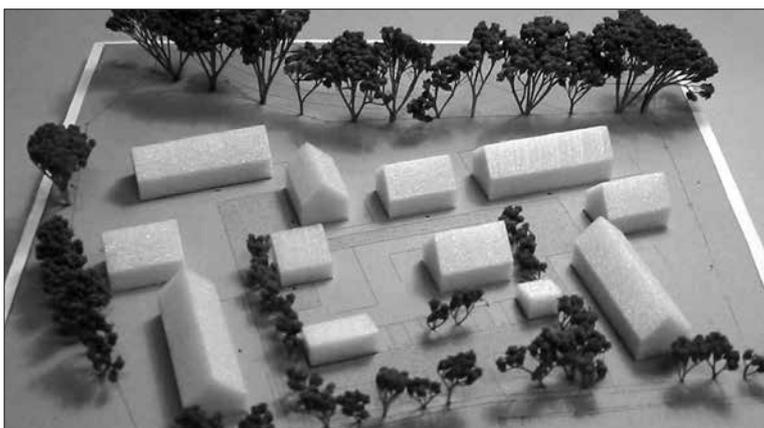
„Ohne den Bürgermeister geht es nicht!“ war die erste Erkenntnis nach gemeinsamer Besichtigung der Grundstücke. Und so verabredete man einen Termin mit dem damaligen Bürgermeister Ernst Wilhelm Mohrdieck, um ihn zu gewinnen. Der war erstaunlicherweise nicht skeptisch, sondern hatte gleich begriffen, dass ein genossenschaftliches Wohnprojekt auch für einen kleineren Ort von Vorteil sein kann: z. B. für ältere Menschen, die aus zu großen Einfamilienhäusern, in denen sie alleine leben, heraus wollen oder für junge Familien, die sich kein Wohneigentum leisten können oder wollen. Und darüber hinaus könnte ja vielleicht auch der eine oder andere Haushalt aus der Umgebung in den Ort umsiedeln: „Wachsende Gemeinde Horst“ ist hier nicht Marketing-Slogan, sondern Realität. Gern erzählt er davon, wieviel Bewohner Horst in den letzten Jahren dazu gewonnen hat.

Folglich bot der Bürgermeister dem Vorstand seine Unterstützung bei dem neuen Bauvorhaben an. Die bestand im Wesentlichen aus drei Bestandteilen: aus der Bereitschaft der Kommune, den bestehenden Bebauungsplan auf die Bedürfnisse einer Wohn-Gruppe hin abzuändern und aus der Bereitstellung des Gemeindesaals als Veranstaltungsort, sodass man nicht auf Kneipenhinterzimmer ausweichen musste, wenn man in Horst eine Informationsveranstaltung zum Thema durchführen wollte. Und schließlich stellte er sich hinter das Wohnkonzept und machte selbst Werbung dafür.

### Das Projekt im Überblick

- 14 Mietwohnungen als Doppel- und Reihenhäuser
- zwei zentrale Platzbereiche
- Energiesparbauweise
- Miete ca. 6 Euro/m<sup>2</sup> zuzgl. Nebenkosten
- Genossenschaftsanteile: ca. 1500 Euro, Eintrittsgeld 60 Euro
- Baubeginn: 2008, Einzug geplant: Ende 2008
- Kontakt: unter [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) oder Josef Bura, STATTBAU, 040/43 29 42 32

Foto: GKB/STATTBAU



Das Modell der zukünftigen Bebauung von Dittert & Reum-schüssel



Voller Saal bei der ersten Info-Veranstaltung im Rathaus

Claudia Bontjes van Beek will mit ihrer Familie, zu der zwei Kinder gehören, in das Wohnprojekt umziehen. Sie war aufs ganz platte Land gezogen, um dem hektischen Leben in der Stadt zu entfliehen. Heute lebt sie noch in einer Wohnung auf einem Bauernhof. Auch die Wendts – er Tierarzt, sie Hebamme – haben zwei Kinder. Beide Familien bilden den Kern und die gewählten SprecherInnen der zukünftigen Nutzergruppe. Sie sind schon seit einem Jahr dabei. Anders Klaus-Dieter und Petra Blohm, die vor knapp einem halben Jahr zur Gruppe gestoßen sind. Sie gehen so langsam auf die Rente zu. Bei ihnen ist der Sohn längst aus dem Haus. Sie wollen jetzt aus ihrem gemieteten Reihenhaus ausziehen, um sich räumlich zu verkleinern und in eine neue und lebendige Nachbarschaft zu integrieren.

Die Gruppenmitglieder planen und diskutieren alle wichtigen Entscheidungen mit. Für den Aufbau der Wohngruppe und deren Betreuung bedient sich die Genossenschaft der fachlichen Hilfe von STATTBAU und für die Bauplanung des Architekturbüros Dittert und Reumschü-

sel, beide erfahren in der Beratung und Begleitung von Wohngruppenprojekten. Inzwischen hat die Kerngruppe die Größe von acht Haushalten und das ist eine solide Basis, um zu sagen: Jetzt wird gebaut.

### 1 Prozent der Bevölkerung...

Wenn die Gruppe komplett ist, könnte sie durchaus 50 Personen umfassen: Das wären dann knapp ein Prozent der Bewohner von Horst. Da muss sich Hamburg jetzt anstrengen: Ein Prozent der Hamburger Bevölkerung macht mal gut 18.000 Bewohner aus, und so viele leben längst nicht in den knapp 200 Hamburger Wohnprojekten.

Nun wächst in Horst zusammen, was zusammen wachsen möchte. In einem Jahr wurden die Grundlagen für das geplante Projekt geschaffen. Allen voran hat sich eine Kerngruppe gefunden, die sich regelmäßig trifft und sich das Motto „jung und alt in Horst“ gegeben hat. Der neue Bebauungsplan ist flexibel auf die Bedürfnisse der Wohngruppe ausgerichtet. Das Bebauungskonzept besteht aus Doppel- und Reihenhäusern, die nicht in

langen Reihen ausgerichtet sind, sondern um zwei Platzbereiche gruppiert sind und sich im Bautyp der ländlichen Wohn-Umgebung anpassen. Anstatt üppiger Individualbereiche gibt es großzügige und gemeinsam nutzbare Freiräume, die gleichermaßen Kindern wie Erwachsenen Räume und Freiheiten geben. Autos bleiben vor der Siedlung. Gebaut werden soll mit natürlichen Baustoffen und mindestens in Niedrig-Energie-Bauweise. Ein Gemeinschaftshaus, wo auch einmal Treffen und Feierlichkeiten außerhalb der eigenen vier Wänden stattfinden können, soll hergerichtet werden – wenn es die Bewohner tragen können und wollen.

Neue Wohnformen sind auf dem Lande genauso möglich wie in der Stadt – und so viel ist sicher: Sie sind dort auch machbar, wenn man die richtigen Akteure vor Ort einbindet. FREIHAUS wird weiter über das Projekt berichten.

*Josef Bura, Sozialwissenschaftler, ist Mitarbeiter der STATTBAU HAMBURG GmbH und hat sich bei STATTBAU auf die Projekte im „ländlichen Raum“ spezialisiert.*

<p><b>Sie wollen Mietwohnraum schaffen?</b></p>	<p><b>WK – Förderbank der Stadt Hamburg</b></p>	<p><b>Sie träumen von den eigenen vier Wänden?</b></p>
	<p><b>Wir bieten zinsgünstige Darlehen sowie Zuschüsse für Neubau, Gebrauchtimmobilien und Modernisierung</b></p> <p><b>WK</b></p> <p><b>Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt</b></p> <p>Lassen Sie sich beraten:</p>	
<p><b>Wir fördern Neubau/Modernisierung in Hamburg</b></p>	<p>Tel. 24846-480 · <a href="http://www.wk-hamburg.de">www.wk-hamburg.de</a></p>	<p><b>Wir fördern Wohneigentum in Hamburg</b></p>

# Von St. Pauli bis St. Peter *Wege ebnen* für neue Wohn-Pflege-Projekte

v o n U l r i k e P e t e r s e n

*An der Nahtstelle zwischen eigener Häuslichkeit und Pflegeheim siedeln sich vermehrt Projekte an, die Wohnen und Pflegen im Alter auf neue und unge wohnte Weise verbinden. Der Bedarf an diesen abgestuften Wohn-Pflege-Angeboten, die in ihrer Größe überschaubar bleiben, Wert auf Alltagskultur, Privatsphäre und Gemeinschaft legen, wächst – vor allem für Menschen mit Demenz. Ihre Entwicklung ist politisch gewollt, ihre Umsetzung allerdings kein Selbstgänger. Zur Stärkung neuer Wohnkonzepte wurden in Hamburg und Schleswig-Holstein – sozusagen von St. Pauli bis St. Peter-Ording – spezielle Koordinationsstellen eingerichtet.*

**I**n Hamburg und Schleswig-Holstein sind gegenwärtig etwa 60.000 Menschen von Demenz betroffen, Tendenz steigend. In der Mehrzahl werden sie von Angehörigen und Pflegediensten zuhause betreut – so lange es eben geht. Doch familiäre Hilfen sind nicht unerschöpflich, soziale Netze selten über Jahre belastbar und Pflege in Einzelhaushalten rund um die Uhr nicht bezahlbar. Aus diesen Gründen ist Demenz nach wie vor Hauptindikator für den Umzug in ein Pflegeheim.

## Altwerden in Gemeinschaft

Eine neue und vor allem für pflegende Angehörige entlastende Perspektive bieten ambulant betreute Wohn-Pflege-Gemeinschaften, die aufgrund bisheriger Praxis für eine Gruppe von etwa acht älteren Menschen geeignet erscheinen: Eigene Häuslichkeit, eigener Mietvertrag, eigene Möbel, gewohnte Alltagsabläufe, soziale Nähe und Platz für Individualität. Es gibt keinen „WG-Betreiber“, denn die Angehörigen bzw. rechtlichen Betreuer sind Schlüsselpersonen im Projektgeschehen. Sie übernehmen Verantwortung, nicht jedoch die Pflege und Hauswirtschaft. Als Auftraggebergemeinschaft wählen sie einen Pflegedienst, der für die 24stündige Betreuung und Versorgung zuständig ist. Projekte, in denen die Ent-

scheidungshoheit konsequent erkennbar in den Händen der Mieterschaft (bzw. deren Vertreter) liegt, in denen Einzelmietverträge unabhängig von den bedarfsgerechten individuellen Pflege- und Betreuungsverträgen geschlossen werden, fallen nicht unter das Heimgesetz.

## Netzwerke für Qualität, Planungssicherheit und Praxistransfer

Die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften (seit 2005) und KIWA – Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter in Schleswig-Holstein (seit 2007) sind neben ihrer Beratungs- und Informationstätigkeit zentrale Netzwerkagenturen mit dem Auftrag im jeweiligen Bundesland, Wege für eine ausgewogene und vielfältige Projektentwicklung zu ebnen. Unter Berücksichtigung der regionalen Gegebenheiten verfolgen sie das Ziel, in Kooperation mit allen Beteiligten förderliche Rahmenbedingungen, d. h. in erster Linie Qualitäts- und Planungsgrundlagen sowie Verfahren für den kontinuierlichen Praxistransfer zu schaffen.

Ein langfristiger Arbeitsauftrag, denn dass Zahl und Bekanntheitsgrad der neuen Projekte in Hamburg und Schleswig-Holstein (noch) überschaubar sind, hat seine Gründe. Sie passen nicht Eins zu Eins in vorhandene Strukturen: Die Suche und Gestaltung geeigneten Wohnraums, die komplexen Abstimmungen mit Kostenträgern, Heimaufsichten und Förderstellen sowie die Konstituierung wirksamer Angehörigenkollektive sind alles andere als Routinearbeit.

Auch auf Seiten der Pflegedienste ist Neuorientierung nötig: Mit dem Status eines „Rund-um-die-Uhr-Gastes“ sind sie – nicht ohne ein gewisses wirtschaftliches Risiko – permanent ambulant zuständig für Alltagsbetreuung und Pflege einer Gemeinschaft von Menschen mit Demenz.

Das Potential qualitativ neuer Wohnangebote und ihre Akzeptanz in der Bevölkerung sind an eine Reihe von Fragen geknüpft. Zum Beispiel daran,

wie sich die Kosten für Pflege und Betreuung vor dem Hintergrund der Sozialgesetzgebung entwickeln und ob die Einbindung neuartiger Wohnprojekte in das Gemeinwesen gelingt. Von daher sind passgenaue Finanzierungsmodelle mit einem Optimum an Flexibilität und möglichst wenig Verwaltungsaufwand gefragt. Nicht weniger entwicklungs-würdig sind Konzepte für bürgerschaftliches Projektengagement in Form von Ombudsleuten, Patenschaften oder Beiräten, denn ohne Öffnung, ohne Bezug und Beziehungen zum Umfeld geraten Wohngemeinschaften und die dort lebenden Menschen mit Demenz ins Abseits. Diese Aufgaben stehen im Blickfeld der jeweiligen Koordinationsstelle und sind zugleich Bestandteil einer bundesweiten Diskussion, an der sich Hamburg und Schleswig-Holstein beteiligen.

*Ulrike Petersen ist Sozialwissenschaftlerin, Gerontologin und Mitarbeiterin der Koordinationsstellen in Hamburg und Schleswig-Holstein.*

## Leitfaden für ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

Die Hamburger Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz und die Alzheimer Gesellschaft Hamburg e.V. haben einen Leitfaden für Angehörige für Menschen mit Demenz veröffentlicht, um die Gründung von ambulanten Wohngemeinschaften zu unterstützen.

Der Leitfaden enthält Informationen zum Aufbau einer Gruppe, zur Finanzierung und zur Entlastung durch den Einsatz eines Pflegedienstes.

Der Leitfaden kann im Internet unter [www.bsg.hamburg.de](http://www.bsg.hamburg.de) oder [www.pflege.hamburg.de](http://www.pflege.hamburg.de) heruntergeladen werden.

# Kieler Demenz-WG ist ein echtes Zuhause

## *Die Wohngemeinschaft von Mobilee Pflegenetzwerk Kiel e.V.*

mit Thiemo L ü e ß e

Die erste Demenz-WG in Kiel besteht seit Anfang 2005. Sie wird getragen von Mobilee – Pflegenetzwerk Kiel e. V., einem gemeinnützigen Verein, der sich zur Aufgabe gemacht hat, die Lebenssituation von alten und pflegebedürftigen Menschen zu verbessern.

**D**r. Thiemo Lüebe, der Geschäftsführer des Vereins, hat mit **FREIHAUS** über die Erfahrungen mit dieser WG gesprochen.

**FREIHAUS:** *Mittlerweile ist Mobilee ein fester Begriff, wenn es um Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz in Schleswig-Holstein geht. Haben sich also die Anstrengungen gelohnt?*

**Lüebe:** Die Anstrengungen haben sich gelohnt, weil wir für die acht WG-Mitbewohner eine Alternative zur stationären Versorgung geschaffen haben, in der sie sich wohl fühlen. Alle bisher elf Menschen, die in der WG gelebt haben und leben, sind in der Gemeinschaft aufgeblüht und haben ein wirkliches neues Zuhause gefunden.

*Sie sprechen von elf Menschen, die bisher in der WG gewohnt haben...*

**Lüebe:** Momentan leben acht Menschen in der WG – das entspricht der Anzahl der Zimmer, die zur Verfügung stehen. Hinzu kommen noch die Gemeinschaftsräume. In der Zeit seit 2005 sind bereits drei Mitbewohner in der WG verstorben. Das war jedes Mal eine schwere



Fotos: Mobilee



Die BewohnerInnen in den Wohn-Pflege-Gemeinschaften sind in der Gestaltung ihres Alltags aktiv. Jede/r tut was sie/er kann. Kartoffeln schälen...

derlich wird. Das gilt sowohl für den Fall sehr starker Demenz als auch für Bettlägerigkeit.

**Wie ist die Idee zur ersten Kieler Demenz-WG entstanden?**

**Lüebe:** Die Grundidee stammt ja gar nicht von uns. Im Bundesgebiet gibt es schon seit Jahren alternative Projekte für Menschen mit Pflegebedarf. Hier in Kiel ging die Initiative von Mobilee aus.

**Wie funktioniert die WG und wie teilen sich die Kosten auf?**

**Lüebe:** Die Wohnung ist von Mobilee gemietet und wird an den jeweiligen Mitbewohner untervermietet (Miete ca. 350,00 €). Mit dem Pflegedienst – alle Mitbewohner haben sich für denselben

Belastung, gleichzeitig hat sich die Gemeinschaft aber auch als sehr tragfähig erwiesen. Wir können also sicher sagen, dass mit unserem Modell des Wohnens für Menschen mit Demenz ein weiterer Umzug – etwa in ein Heim – nicht erfor-



...oder auch mal ein Tänzchen

Pflegedienst entschieden – wird dann noch ein Betreuungsvertrag (monatlich 995,00 €) und ein Pflegevertrag abgeschlossen. Für Essen und Trinken kommen dann noch 220,00 € in die „Mannschaftskasse“. Die wichtigste Aufgabe von Mobilee ist, die Aufgabe des Vermieters zu übernehmen und die Sitzungen des Angehörigenbeirates zu moderieren. Das klingt ein bisschen technisch, ist es aber gar nicht. Denn letztlich entscheidet die Arbeit im Angehörigenbeirat darüber, wie intensiv die Eigenverantwortung der Mitbewohner gelebt werden kann.

#### Was unterscheidet die Mobilee-WG von anderen WGs in Schleswig-Holstein?

**Lüëße:** Mobilee hat sich mit anderen Trägern von Haus- und Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz zu einem Qualitätszirkel zusammengeschlossen. Gemeinsam ist Allen das Anliegen, den Menschen, die mit ihrer Demenz leben, weiterhin ein „reiz-volles“ Leben bieten zu können. Die Teilnahme am normalen Leben mit der Eigenversorgung – Einkaufen, Essen kochen – und sozialen Kontakten steht dabei im Vordergrund. Der größte Unterschied besteht in der Immobilie. Einige WGs in Schleswig-Holstein sind mit öffentlichen Fördergeldern finan-

ziert, umgebaut und renoviert worden. Das haben wir nicht gemacht. Wir nutzen Wohnraum, so wie er vorhanden ist. Es finden nur ganz geringe Anpassungen statt, die wir mit dem WOPA, einem Projekt zur Wohnraumanpassung, koordinieren. Ein zweiter Unterschied besteht in der Größe. Die Mobilee-WG bietet Platz



Ohne Worte...

für acht Mitbewohner, andere Konzepte sehen bis zu 14 Menschen vor. Wir finden, dass acht eine optimale Größe ist.

#### Hand aufs Herz. Läuft alles so rund, wie es klingt?

**Lüëße:** Wir haben zwei Themen, die uns immer wieder beschäftigen. Zum einen erweisen sich die Verhandlungen mit dem Sozialhilfeträger bisweilen als äußerst schwierig. Wir haben derzeit zwar ein sehr gutes Verhältnis zur Landeshauptstadt Kiel als Sozialhilfeträger, die erste WG wäre aber beinahe an den Verhandlungen mit der Stadt gescheitert. Es scheint hier und dort der Glaube vorzuherrschen, dass das Leben in einer WG kostengünstiger sei als das Leben in einem Pflegeheim. Das ist natürlich nicht so. Mit ca. 3.300,00 € im Monat sind die Gesamtkosten mit einer stationären Einrichtung vergleichbar. Wir meinen aber, dass die Betreuung besser ist als in einem Pflegeheim herkömmlicher Art. Das zweite Thema ist die tatsächliche Mitarbeit der Angehörigen in der WG. Es gibt regelmäßige Sitzungen des Angehörigenbeirats, der die wichtigen Dinge für die WG beschließt und es gibt auch sehr engagierte Angehörige, die sich für die Mitbewohner im Alltag einsetzen und diese unterstützen. Aber das ist nicht durchgängig so. Wir arbeiten aktuell an Ideen, um die Unterstützung der Angehörigen zu fördern. Das könnte so aussehen, dass die Angehörigen gewisse Betreuungszeiten übernehmen, z. B. wenn die Mitarbeiter des Pflegedienstes auf einer Fortbildung sind, oder auch feste Aufgaben übernehmen, z. B. gemeinsames Kochen am Wochenende.

#### Stichwort Zukunftsmusik...

**Lüëße:** Der Bedarf an alternativen Wohnformen ist riesig. Allein in Kiel dürften ca. 3.000 Menschen mit Demenz leben. In alternativen Wohnformen leben bisher 20 Menschen, acht davon in der Mobilee-WG: Daher planen wir natürlich weitere WGs, zunächst in Kiel.

*Dr. Thiemo Lüëße ist Geschäftsführer des Mobilee Pflegenetzwerk Kiel.*

#### Kontakt

Mobilee Pflegenetzwerk Kiel e. V.  
Am See 44  
24113 Schulensee  
0431/67 69 19 89  
info@mobilee-kiel.de  
www.mobilee-kiel.de

# Prima Klima *Gemeinschaftliche*

## Wohnprojekte als innovative Bauherrn

v o n B r i t t a B e c h e r

Am 4.7.2007 stellten der BUND (Bund für Umwelt und Naturschutz), MIETER HELFEN MIETERN (Hamburger Mieterverein) und STATTBÄU (Stadtentwicklungsgesellschaft u.a. für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften) in Hamburg eine gemeinsame Programmatik zum Klimaschutz vor. Sie forderten den Hamburger Senat auf, ein wirksames Klimaschutzprogramm zur CO<sub>2</sub>-Reduktion zu erlassen und machten einen Vorschlag hierfür.

**E**ines der größten Einsparpotenziale des Klimakillers CO<sub>2</sub> stellt in Hamburg die energetische Sanierung des Wohnungsbestandes dar. BUND Hamburg, Mieter helfen Mietern und STATTBÄU haben erstmalig gemeinsam ein Klimaschutzprogramm mit klaren ordnungspolitischen Vorgaben erstellt, und forderten den Senat auf, dieses umgehend aufzugreifen und umzusetzen. Ihre Einschätzung ist, dass nur mit freiwilligen Maßnahmen die notwendigen Einsparziele nicht erreicht werden können.

Für den Bereich des Wohnungsneubaus und der Sanierung des Gebäudebestands schlagen der BUND Hamburg, Mieter helfen Mietern und STATTBÄU HAMBURG GmbH einige effiziente, ehrgeizige und Arbeitsplatz schaffende Instrumente vor, mit denen der Klimaschutz in Hamburg einen entscheidenden Schritt vorankommen wird.

So sollen z. B. städtische Grundstücke oder Fördermittel nur noch an klimafreundliche Neubauprojekte vergeben werden – ein Wettbewerb der baulichen und inhaltlichen Konzepte und nicht der Höchstgebote wäre die Folge.

Hamburg muss bis zum Jahr 2020 40 % CO<sub>2</sub> einsparen (80 % bis 2050). Dieses Ziel soll u. a. durch Sanierung im Wohnungsbestand und durch einen möglichst hohen Energiesparstandard bei Neubauten erreicht werden. Der Rest der Minimierungsschritte entfällt auf die Bereiche Energieerzeugung, Verkehr und Energieeffizienz.

Ganz grundsätzlich geht es bei der CO<sub>2</sub>-Verminderung im Wohnungssektor um zwei Strategien: zum einen, um das Einsparen beim Verbrauch (und damit einerseits weniger Verbrauch und gleichzeitig Sanierung der Gebäude zur besseren Dämmung und energiesparendem Erzeugen von Wärme) und zum anderen um den Einsatz regenerativer Energien zur Wärme- und Stromerzeugung.

### Zahlen die Mieter die Zeche?

Dabei dürften die Sanierungsinvestitionen nicht einseitig auf die Mieter abgewälzt werden, um die Mietentwicklung nicht explodieren zu lassen. Die aktuelle gesetzliche Regelung, die die Kosten von Modernisierungsmaßnahmen mit 11 % der Baukosten auf die Miete umlegen lässt (wenn es der Mietenspiegel zulässt), birgt massive Ungerechtigkeiten. So kann



**abasto**

ökologische Energietechnik

### Sie planen ein Neubauvorhaben ab 80 WE?

Wir bieten Ihnen eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung, kostengünstig und ökologisch aus einem Blockheizkraftwerk vor Ort!

#### Ihre Vorteile

- geringere und vereinfachte Anforderungen der EnEV, denn unsere BHKW-Anlagen liefern auf Wunsch über 70% der im Jahr benötigten Wärme
- günstiger Preis für ökologischen Strom
- deutliche Umweltentlastung, ohne zusätzliche Kosten

#### Voraussetzungen

- zentrale Warmwasserbereitung aus der Heizzentrale
- einen einzigen Elektro-Hausanschluss für das gesamte Objekt für unsere BHKW-Stromdirektlieferung an die Wohnungen

#### Sprechen Sie uns an

abasto - ökologische  
Energietechnik GmbH  
Tel: 040 / 390 60 60  
Fax: 040 / 399 00 888  
Gaußstr. 17  
22765 Hamburg

Referenzen u.a. Satellitenprojekt  
„StadthausQuartier Andresengarten“,  
Ottensener Werkhof, Stadthaus »Beim Schlump«,  
Wohnprojekt »Max B.«.  
Weitere Projekte finden Sie im Internet unter  
[www.abasto.de](http://www.abasto.de)

[www.abasto.de](http://www.abasto.de) [info@abasto.de](mailto:info@abasto.de)



**Sofortprogramm zur CO<sub>2</sub>-Minimierung – Pressekonferenz mit Sylvia Sonnemann (Mieter helfen Mietern), Manfred Brasch (BUND) und Tobias Behrens (STATTBAU)**

## Schon in der Bauplanung berücksichtigen

Nicht nur angesichts steigender Preise für Energie, sondern vor allem um die Folgen des Klimawandels zu vermindern, ist es geboten, den Einsatz von energie-sparenden Bauweisen umzusetzen.

Im Bau ist das Vermeiden von Wärmebrücken und die Luftdichtigkeit der Außenhülle von großer Wichtigkeit. Zum Einsatz kommen z. B. hochwertige isolierverglaste Fenster, Wärmedämmungen von 20–30 cm an Außenwänden, Kellerdecke und Dach, vernünftige Heizungen, kontrollierte Be- und Entlüftungen, Wärme-Tauscher, die die kalte einströmende Luft durch Vorbeiführen an der warmen verbrauchte Luft vorab erwärmen – insgesamt ergibt das Zusammenspiel der eingesetzten Baumaßnahmen den Gesamtwert des Einsparpotenzials.

In den Beratungen und Diskussionen bei den Projektplanungen haben wir die Erfahrung gemacht, dass dort wo die zukünftigen BewohnerInnen ihre Projekte gemeinschaftlich planen und bauen, sie auch auf die Energiefrage gucken und zwar nicht nur in Hinblick auf die billigste Kilowattstunde, sondern auch in Hinblick auf Nachhaltigkeit und Umweltschutz und eigenes Verbraucherverhalten. Auch einige ArchitektInnen und IngenieurInnen, die mit und für Baugemeinschaften planen, haben sich im Feld des energie-effizienten Bauens qualifiziert und früh Erfahrungen gesammelt.

## Wohnprojekte vorn – Niedrigenergie- und Passivhäuser

Der Anteil der Wohnprojekte unter den Bauherrn von Passivhäusern (d. h. Häuser, die vom Standard der Wärmedämmung und mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung so konzipiert sind, dass sie ohne zusätzliche Heizenergie auskommen und nur rd. 15 kW Primärenergiebedarf pro m<sup>2</sup> pro Jahr haben) ist besonders hoch. Mit zahlreichen realisierten Passivhäusern in den Jahren 2004 bis 2006 in Hamburg (Brachvogel-Genossenschaft/11 Wohneinheiten, Wohngenossenschaft Langenfelde Kieler Straße/45 WE, Parkhaus am Pinnasberg/19 WE, Wohnprojekt 13 in der Telemannstraße/18 WE) und Haus Bernstein auf dem Projektgelände des sozial-ökologischen Projekts Allmende in Ahrensburg zeigen sich die gemeinschaftlichen Wohnprojekte als innovative Bauherrn, die nach neuen Lösungen suchen und den Weg des Einsatzes innovativer Technologien gehen und damit Verantwortung für eine

z. B. ein Vermieter einen KfW-Kredit für CO<sub>2</sub> einsparende Maßnahmen für rd. 5 % Zinsen aufnehmen, die Kosten der Maßnahme jedoch mit 11 % auf die Miete umlegen. Ein zusätzlicher Gewinn, den so mancher Eigentümer gerne mitnehmen mag. Die Miete reduziert sich auch nach Rückzahlung der Kredite für die Maßnahmen nicht, sondern bleibt.

Das angeführte Argument, dass Mietern ja auch die Einsparungen zugute kommen, greift zu kurz, da die Eigentümer einen finanziellen Gewinn davon tragen, ggf. Geld für eine fällige Fassaden-sanierung einsparen, der Wert des Gebäudes zunimmt und sich Gebäude mit höherem energetischen Standard zukünftig voraussichtlich besser vermieten lassen.

Neben der Notwendigkeit von Maßnahmen im Wohnungsbestand, die in der Bundesrepublik und vor allem in Städten wie Hamburg in Bezug auf Klimaschutz den weitaus größten Effekt haben würden, ist auch die Umsetzung von innovativen Maßnahmen im Wohnungsneubau notwendig. Sie ist hier auch besonders sinnvoll, denn es können energieeinsparende und ressourcenschonende Bauweisen bereits in der Planung berücksichtigt werden.

Baugemeinschaften und Wohnprojekte haben sich bereits in frühen Jahren als Vorreiter erwiesen, indem sie in ihren Sanierungs- und Neubauvorhaben der 80er und 90er Jahre neue Wege gingen und ressourcenschonende Konzepte umsetzten, wie Brauchwasseranlagen, Regenwassernutzung, Fotovoltaik, moderne Heiztechnik, die im Vergleich zu herkömmlichen Heizungsanlagen der Altbauten bereits in erheblichem Maß Heiz-

kosten reduziert. Mit dem technischen Fortschritt wurden in den vergangenen 15 Jahren dann andere Technologien möglich: Niedrigenergiehäuser und Passivhäuser wurden als Mehrfamilienhäuser gebaut. Bei größeren Bauvorhaben kam der Einsatz von Blockheizkraftwerken zum Tragen, bei denen die Wärme CO<sub>2</sub>-neutral vor Ort produziert wird, zusätzlich ökologischer Strom „abfällt“. Damit fehlen die bei der zentralen Energieversorgung wie z. B. Fernwärme oder Kohle- und Gaskraftwerken entstehenden massiven Wärmeverluste beim Transport der Wärme.

### Zur Erläuterung

aus: FHH, BSU, *Initiative Arbeit und Klimaschutz, Leben im Passivhaus*, BSU, 2007, kostenlose Broschüre der FHH, [www.bsu.hamburg.de](http://www.bsu.hamburg.de)

**Primärenergiebedarf:** Heizwärmebedarf, Nettowarmwasserbedarf, Energieverluste des Wärmeversorgungssystems, Energieverluste des Wärmeversorgungssystems, Hilfsenergiebedarf für Heizung und Warmwasser und Energieverbrauch für die Bereitstellung der Energieträger

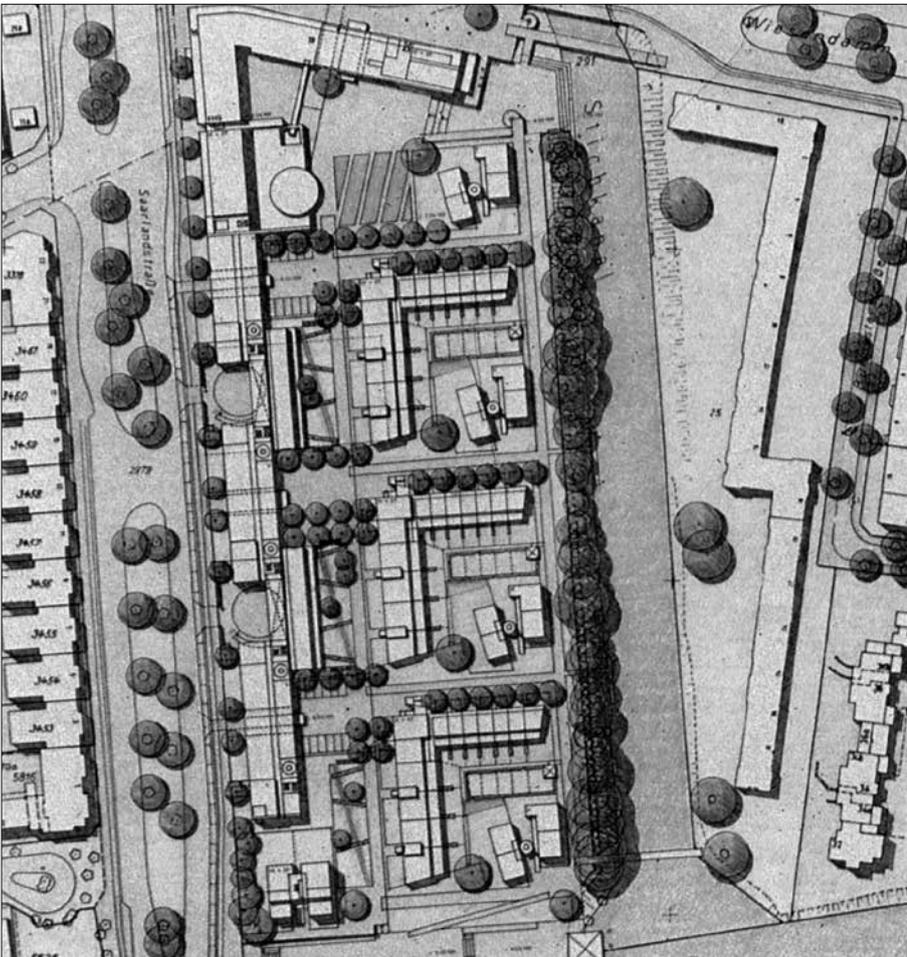
**Transmissionswärmeverluste:** Produkt aus den Wärme übertragenden Umfassungsflächen und dem jeweiligen U-Wert unter Berücksichtigung der Wärmebrückenverluste

**Wärmebrücken:** örtlich begrenzte Schwächung des Wärmeschutzes in Bauteilen eines Gebäudes, durch den die Wärme schneller nach außen transportiert wird, als durch die anderen Bauteile

# Leben ohne Auto *Das Wohnprojekt* *Saarlandstraße*

v o n A c h i m S e l k

Zeichnung: Planungsgruppe APB Haas, FHH, Stieb



Geplante Bebauung an der Saarlandstraße

In den letzten Monaten stieß die Diskussion um den globalen Klimawandel und seine Folgen zunehmend auf Akzeptanz in der Öffentlichkeit und zeigt mittlerweile sogar Auswirkungen auf die Automobilbranche. Zumindest auf deren Werbekampagnen – „Opel macht Deutschlands Straßen sauberer“. Andere sind da konsequenter: Sie verzichten ganz auf die Produkte, die angeblich die Straßen sauberer machen. Zumindest so die Bewohner in der Saarlandstraße, wo die erste Wohnsiedlung Hamburgs realisiert wurde, in der die Menschen freiwillig ein Leben komplett ohne Auto führen. Nicht nur deshalb besitzt dieses Wohnprojekt Modellcharakter. Auch aufgrund des gemeinschaftlichen Wohnens lohnt sich eine nähere Betrachtung.

In welcher Diplomarbeit kommen wir denn diesmal vor?“ fragt mich eine freundliche Radfahlerin, als ich – mit Kamera und Lageplan ausgestattet – die Siedlung näher erkunde. Zweifellos steht die erste autofreie Wohnsiedlung Hamburgs seit ihrer Errichtung zunehmend im öffentlichen Interesse und findet nicht nur in der Fachwelt der Stadt- und Verkehrsplaner Beachtung, sondern ist oft Thema von Reportagen in Zeitungen und Magazinen. →

nachhaltige Zukunft übernehmen. Auch die Projekte autofreien Wohnens, z. B. an der Saarlandstraße in Hamburg-Winterhude, realisieren mit ihren umweltschonenden Wohn- und Nutzungskonzepten hochwertige ökologische Standards.

Wenn nicht der hohe Passivhausstandard erreicht wird, so wird doch von vielen Projekten der Niedrigenergiehausstandard angestrebt. Hier wird unterschieden in Gebäude, die einen Primärenergiebedarf von bis zu 40 kWh pro Quadratmeter und Jahr haben und nicht mehr als max. 55 % Transmissionswärmeverlust aufweisen (sog. KfW-40 Standard) und Gebäuden mit einem Primären-

ergiebedarf von bis zu 60 kWh (pro m<sup>2</sup> und Jahr), sog. KfW-60 Standard.

## Klimaschutz zum Förderkriterium machen

Mit dem Klimaschutzprogramm von BUND, MhM und STATTBÄU wird die Stadt Hamburg aufgefordert, diese positive Bilanz zu erhöhen und nicht nur Anreize schaffen, sondern ganz konkret Maßnahmen als Strategien zur Realisierung zu ergreifen bei der Vergabe von Grundstücken und der Vergabe von Fördermitteln. Gleichzeitig sollen Bebauungspläne Festlegungen zu klimaneutraler bzw. Klimaschutz berücksichtigenden Bauweisen treffen.

Britta Becher ist Mitarbeiterin der STATTBÄU und hat für das EU-Projekt SMART-Life einen Beitrag über die Nachhaltigkeit der Hamburger Wohnprojekte und Baugemeinschaften bearbeitet.

## Weitere Infos

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

Initiative Arbeit und Klimaschutz:  
[www.arbeitundklimaschutz.de](http://www.arbeitundklimaschutz.de)

Baugemeinschaften:  
[www.allmende-wulfsdorf.de](http://www.allmende-wulfsdorf.de)  
[www.brachvogel-eg.de](http://www.brachvogel-eg.de)



Blick in den Innenhof

## Autofreies Leben

Bereits 1992 hatte sich der Verein „Autofreies Wohnen e.V.“ gegründet, um mit diesem modellhaften Wohnprojekt zu beweisen, dass ein Leben ohne Kraftfahrzeug möglich ist. Von der Stadt wurde sie auf eine 3ha große Brachfläche an der Saarlandstraße verwiesen. Dieser Standort vereinte mehrere Vorteile in sich: Zentrale Lage in der Stadt, gute Anbindung an den ÖPNV sowie direkte Nähe zum Barmbeker Zentrum und zum Stadtpark. Geplant wurde eine dreiteilige Bebauung mit insgesamt 230 Wohnungen, in der winkelförmige Wohnblöcke und zweiteilige Punkthäuser Innenhöfe umfassen.

Es dauerte 8 Jahre, bis die ersten Wohnungen bezugsfertig waren. Im Jahr 2000 wurden zunächst die beiden südlichen Wohnhöfe der Siedlung fertig gestellt. Mit intensiver Planungsbeteiligung der zukünftigen Bewohner errichteten dort die „Wohnwarft – Genossenschaft für autofreies Wohnen“ und die Eigentümergemeinschaft „Barmbeker Stich“, die beide aus der Initiative „Autofreies Wohnen e.V.“ hervorgingen, zusammen mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA/GWG und der gemeinnützigen GmbH „Leben mit Behinderung Hamburg“ insgesamt 111 Wohnungen.

## Spielplatz statt Parkplatz

Wer heute die Siedlung betritt, dem fällt sofort auf, dass dort – anstatt parkender Autos – diverse Aufenthaltsbereiche, Mietergärten, Kinderspielplätze und inzwischen viel Grün die Räume zwischen den Häusern prägen. Insbesondere die Wohnhöfe beherbergen mittlerweile eine bunte

Pflanzenvielfalt. Vom gemeinschaftlich genutzten Außenraum hat man einen direkten Zugang zum Kanalufer und damit ein qualitativvolles Wohnen mitten in der Stadt mit besonderem Hamburger Flair.

Besonders sind auch die „Fahrradgaragen“, die sich vor den Hauseingängen befinden und bequem zu erreichen sind. Alle Bewohner der Siedlung verpflichten sich vertraglich zum Verzicht auf ein eigenes Auto, und steigen aufs Fahrrad oder in Bus und Bahn.

Aber nicht nur das autofreie Wohnen steht im Vordergrund des Siedlungskonzeptes: Dadurch, dass die Gebäude in Niedrigenergiebauweise errichtet wurden, die Strom- und Wärmeversorgung durch ein Blockheizkraftwerk gespeist wird und zudem Regenwasser und Sonnenenergie genutzt werden, unterstreichen die Bewohner den generellen ökologischen Anspruch, den sie an ihre Siedlung stellen.

„Dann schreib doch aber mal bitte was Neues!“, bittet mich die Radfahrerin, nachdem ich ihr von meiner Absicht erzählt habe, einen Artikel für die **FREIHAUS** über „ihre Siedlung“ zu schreiben. Also: Wie stellt sich der aktuelle Stand des gesamten Wohnprojekts dar, das noch nicht abgeschlossen ist?

## Der zweite Bauabschnitt – Saar II

Eine weitere Gruppe von Mitgliedern des Vereins „Autofreies Wohnen e.V.“, die sich 2001 zur Baugemeinschaft „SAAR II“ zusammengeschlossen hat, wird unter dem Dach der Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG den zweiten Bauabschnitt – also den nördlichen

der drei Wohnhöfe – realisieren. Dort werden ab Herbst 2007 ebenso wie in der Nachbarschaft ein winkelförmiger Wohnblock und ein Punkthaus errichtet, die zusammen einen Innenhof umschließen. Auch hier können sich die zukünftigen Bewohner an der Gestaltung ihrer Wohnungsgrundrisse und des Außenraumes beteiligen. Nach Fertigstellung können etwa 53 Wohnungen mit einem differenzierten Angebot bezogen werden, für die es bereits jetzt zahlreiche Interessenten gibt. 17 Wohnungen davon werden an „Leben mit Behinderung e.V.“ vermietet.

## Wie geht es weiter?

Weil sich die Investorensuche für den geplanten Büro- und Gewerberiegel an der westlichen Grundstücksgrenze erfolglos gestaltete, wurde 2005 eine Änderung des Bebauungsplans vorgenommen. Nun ist an dieser Stelle eine Wohnbebauung vorgesehen, die in ihrer Riegelbauweise ebenfalls als Lärmschutz für die Siedlung fungieren soll.

Nachdem eine „SAAR III“-Gruppe bei der Vergabe des Grundstücks nicht berücksichtigt wurde, werden dort ab Frühjahr 2008 die Frank-Gruppe, die Baugenossenschaft FLUWOG-NORDMARK eG, die Röder-Stiftung Hamburg und „Leben mit Behinderung e.V.“ durchmischte Wohnformen, u. a. Altenwohnen und ein Hospiz, realisieren.

Sieben Jahre nach Bezug der ersten Wohnungen an der Saarlandstraße kann man festhalten, dass das Konzept einer autofreien Siedlung – trotz einiger Widerstände und nach einem langwierigen Planungsprozess – erfolgreich umgesetzt werden konnte. Dort können die Bewohner ihre Vorstellungen von einem autofreien Leben verwirklichen. Bei den Mietern ist nur eine geringe Fluktuation zu beobachten, was als allgemeine Zufriedenheit gedeutet werden kann.

Ein bislang unentdecktes Potenzial stellt der überbleibende Parkplatz dar, der sich derzeit an der nördlichen Grundstücksgrenze befindet: Auf dieser Fläche könnte man sich durchaus einen vierten Bauabschnitt vorstellen und durch eine blockschließende Bauform auch aus städtebaulicher Sicht abrunden. Eine derartige Umnutzung des Parkplatzes könnte die autofreie Siedlung Saarlandstraße mit einem weiteren Wohnprojekt sinnvoll ergänzen.

*Achim Selk ist Student der Stadtplanung an der HafenCity Universität Hamburg und absolviert gerade ein Praktikum bei STATTBAU.*





Diskussion beim 1. Dresdner Wohnprojektetag

dresden auch immer auf die gesellschaftliche Relevanz des Themas: Wer in der Stadt baut, zersiedelt nicht den Landschaftsraum, erzeugt keine zusätzliche Verkehrsbelastung und belässt seine Steuern in der Stadt. Für die Kommune verringern sich die Aufwendungen für die Bereitstellung von Infrastruktur in gering besiedelten Gebieten. Selbstnutzereigentümer sorgen für soziale Stabilität und bringen sich aktiv in ihren Stadtteil ein. Angesichts der vorausgesagten demographischen Entwicklungen wird diese Wohn- und Eigentumsform zunehmend an Bedeutung gewinnen.

### Arbeitsweise des Vereins: Beratung und Projektentwicklung

Das bauforum dresden bietet sich Interessenten an, sie auf dem Weg zur Baugemeinschaft durch Beratung und Moderation von Gruppen, Finden geeigneter Partner für die Gründung einer Baugemeinschaft, Hilfe beim Finden der geeigneten Immobilie und eines gruppenerfahrenen Architekten zu unterstützen. Hierfür stehen neben den Planern auch Finanzexperten der Sächsischen Aufbaubank, Rechtsanwälte, Energieberater und ein Notar zur Verfügung. Doch auch von Eigentümern, die ihre Immobilie an Baugemeinschaften veräußern wollen, kann die Börse des bauforums genutzt werden.

Dank der Förderung durch BIN gelang es dem Verein in 2007 seine Arbeitsweise und Außenwirkung ein entscheidendes Stück zu intensivieren. So konnte eine

Geschäftsführerin mit einer halben Stelle für ein Jahr angestellt werden. Dieser Schritt ermöglicht zumindest in diesem Zeitraum eine kontinuierliche Arbeit.

Seit Oktober 2005 findet jeden Donnerstag in den Räumen der Sächsischen Aufbaubank eine Beratung mit folgenden Themen statt:

- zur Gründung von privaten Baugemeinschaften
- mit Informationen zu Kaufverträgen, Bauverträgen, Finanzierung
- Nach Anlaufberatung erfolgt je nach Bedarf die Kontaktvermittlung zur Genehmigungsbehörde, Architekten, Finanzierungsberatern, Rechtsberatern und Notaren, oder die Projektentwicklung durch das bauforum
- zum nachhaltigen ökologischen Bauen.

## Unterstützung durch die Stadt

Im November 2006 wurde in Zusammenarbeit mit unserem Verein durch die Fraktion der Grünen im Stadtrat Dresden eine Vorlage zur Förderung von Baugemeinschaften eingebracht. Trotz vorheriger Diskussion in allen maßgeblichen Fraktionen scheiterte jedoch dieser Antrag im Ausschuss für Stadtentwicklung und Bau. Beim zweiten Anlauf, im Mai 2007, wurde dann durch den Stadtrat der Beschluss zur möglichen Option auf städtische Grundstücke für Baugemeinschaften erfolgreich verabschiedet. Leider nicht beschlossen wurden:

- die Unterstützung aller Aktivitäten geeigneter Akteure zur Förderung des preiswerten Bauens zum Eigenbedarf
- die Attraktivierung von Brachengrundstücken und aus der Nutzung gefallenen Bestandsobjekten
- Förderung dichter, energiesparender, ökologischer Bauweise
- Bildung von Baugemeinschaften
- Fördern generationsübergreifender Bauformen.

Der Verein bringt derzeit keine Energie mehr in die Überzeugung der Stadtverordneten und der städtischen Ämter ein.

### 1. Dresdner Wohnprojekttagung im Mai 2007

In Zusammenarbeit mit einem seit zehn Jahren bewohnten Wohnprojekt in der Äußeren Neustadt wurde seit November 2006 die 1. Dresdner Wohnprojekttagung vorbereitet. Am 12.5.2007 fand diese Tagung mit ca. 130 Teilnehmern statt. Die große Resonanz zeigte das Interesse am gemeinsamen Wohnen. Speziell das Wohnen in einem Projekt, ohne Eigentümer sein zu müssen, wurde angefragt.

### bauforum dresden e.V.

In vielen deutschen Städten der alten wie der neuen Bundesländer (Hamburg, Berlin, Freiburg etc.) existieren Initiativen zur Förderung von Baugemeinschaften. Zum Teil werden diese Initiativen von den örtlichen Stadtverwaltungen unterstützt, zum Teil sogar von den Behörden ins Leben gerufen.

So obliegt die Entwicklung des französischen Viertels in Tübingen dem dortigen Stadtansiedlungsamt, das baugemeinschaftliche Projekte explizit unterstützt. In Leipzig wurden seit 2001 im Rahmen des Leipziger Selbstnutzerprogramms zahlreiche Projekte von der Projektierung bis zum Bezug begleitet. Auch das Leipziger Modell, die Immothek, wird vom Dezernat Planung und Bau maßgeblich unterstützt. In Dresden wurden bisher einzelne baugemeinschaftliche Projekte in privater Initiative verwirklicht. Eine Förderung dieser Form gemeinschaftlichen Bauens durch die Stadt Dresden wird zur Zeit mit der Arbeit des Wohnbauflächenmanagements des Stadtplanungsamtes unterstützt.

**bauforum dresden e.V.**, p.A. Geschäftsführerin Marion Kempe, Architektin  
Sebnitzer Straße 28, 01099 Dresden, Internet: [www.bauforum-dresden.de](http://www.bauforum-dresden.de)  
Telefon: 03 51/804 65 82, Fax: 0351/262 92 81, E-Mail: [info@bauforum-dresden.de](mailto:info@bauforum-dresden.de)

Hier leistete der Vortrag von Joachim Reinig, Baugemeinschafts-Architekt aus Hamburg seinen Beitrag, in dem er die in Hamburg praktizierten Modelle der Genossenschaftsprojekte erläuterte:

- Kleingenossenschaften, d. h. ein Projekt = eine Genossenschaft
- Projektgruppen, die sich einer der bestehenden Dachgenossenschaften für Wohnprojekte anschließen und die über weitgehende Nutzungsverträge die Finanzierung und Bewirtschaftung ihres Hauses in hohem Maße selbst organisieren
- Projektgruppen, die als relativ autark agierende Hausgemeinschaft mit Bewirtschaftungsvertrag bei einer der traditionellen großen Genossenschaften ihr Projekt verwirklichen. Diesem bisher in Dresden nicht geäußerten Bedürfnis will das bauforum nachgehen und den Kontakt mit „Altgenossenschaften“ suchen, um einen Weg hierfür vorschlagen zu können.

## Grundstückssuche, Projektidee und Gruppenentwicklung

10 Grundstücke privater und öffentlicher Eigentümer können derzeit für Baugemeinschaften und Wohnprojekte durch das bauforum dresden angeboten werden. Wir versuchen hierfür Reservierungen zu erhalten, was jedoch oft an der fehlenden finanziellen Ausstattung des Vereins scheitert, solange keine Gruppe vorhanden ist. Eine Erfahrung aus der Zusammenarbeit mit der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BIMA) war für uns, dass es für Baugemeinschaften nicht sinnvoll ist, sich unter Zeitdruck konstituieren zu müssen. Daher entwickeln wir vorrangig Grundstücke, die für mindestens sechs Monate zur Verfügung stehen.

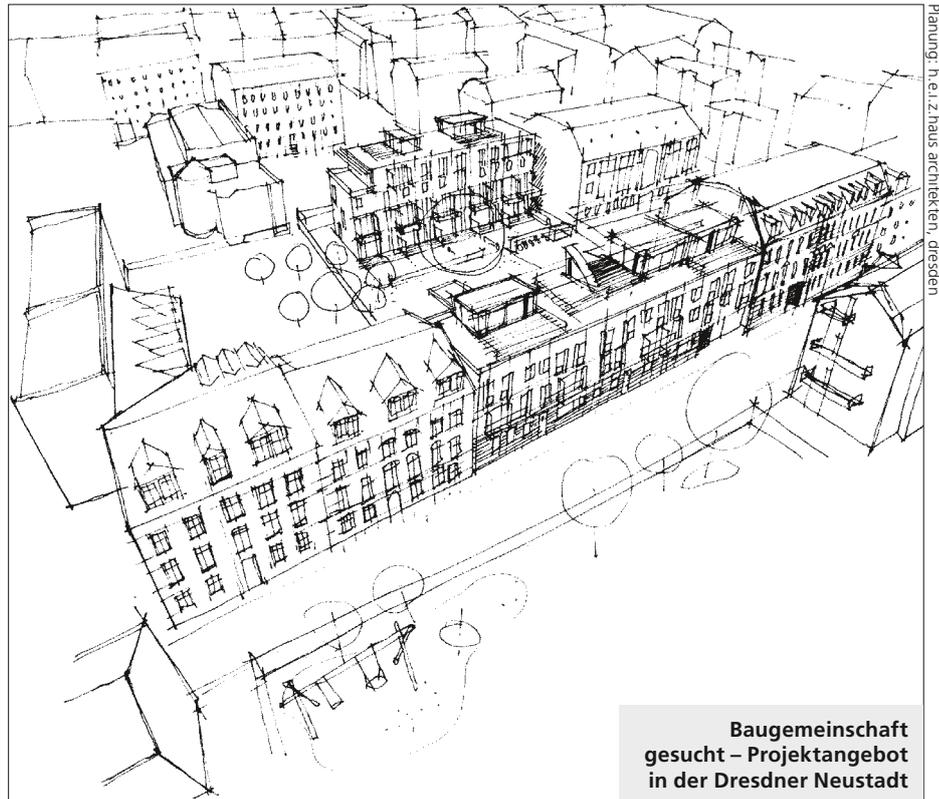
Diese Grundstücke ermöglichen unterschiedliche Eigentumsformen (GbR, WEG, Realeigentum) in unterschiedlichen Bauformen (Geschoßwohnungsbau, Altbauanierung, Stadthäuser, Reihenhäuser, Einfamilienhäuser, Doppelhäuser), die dann durch Baugemeinschaften realisiert werden. Eine Vielzahl der Projekte ist für Mehrgenerationenwohnen geeignet, jedoch ist es aus Kapazitätsgründen bisher nicht möglich gewesen, einen Kontakt zu Vertretern der älteren Generation herzustellen.

Die Projekte sind in Entwurf (teils mehrere Varianten unterschiedlicher Pläne) und Grobkostenschätzung durch die Architekten des Vereins vorbereitet worden und können in der Homepage eingesehen werden.

Eine Baugemeinschaft im Dorfkern von Altlobtau (zentrale innerstädtische Lage), initiiert durch einen Architekten, der Mitglied des bauforum ist und Beraten durch das bauforum, konnte im Juli diesen Jahres zum ersten Spatenstich einladen.

Eine zweite Gruppe in Striesen (geplanter Geschosswohnungsbau für 5 Parteien) scheiterte leider beim Kauf des BIMA-Grundstücks am höheren Gebot eines Bauträgers, obwohl dieses nach

selbst Gesellschafter der Planungs-GbR ist. Neben den wöchentlichen abendlichen Gruppenterminen wurde ein Workshop durchgeführt, sowie externe Beratungen, beispielsweise durch einen Notar. Die intensive Arbeit hat sich gelohnt: Am 19. Juli 2007 konnte der Kaufvertrag unterzeichnet werden, auch das Stadtplanungsamt zog mit und erstellte umgehend die für den Kauf erforderlichen Genehmigungen. Ziel ist der Beginn des Baus im



dem gesetzten Abgabetermin einging. Leider fühlt sich das Immobilienunternehmens des Bundes nur dem Fiskus verpflichtet, ungeachtet von Stadtentwicklungszielen der Kommunen oder von attraktiven Nutzungskonzepten von Baugemeinschaften.

## Böhmische Straße – die „rasende“ Baugemeinschaft

Eine außerordentliche Dynamik hat die Baugemeinschaft „Böhmische Straße 33/35“ in der Äußeren Neustadt mit 14 Wohneinheiten gewonnen. Ziel war es, innerhalb von 3 Monaten die Baugemeinschaft zu bilden, eine Vorplanung mit Kostenschätzung zu erarbeiten, die Bedingungen für den Kauf mit dem Eigentümer auszuhandeln, die Finanzierung zu arrangieren, um zum Abschluss das Grundstück kaufen und die Architekten beauftragen zu können. Das bauforum war hier als Entwickler des Projektes tätig, in Zusammenarbeit mit dem Architekten, der Mitglied des bauforum und

Februar 2008 und der Bezug durch die Familien Ende des Jahres 2008. Damit wird der Öffentlichkeit der Stadt Dresdens erneut vermittelt, dass es Familien sehr wohl möglich ist, als Selbstnutzergemeinschaft ein hochpreisiges Grundstück in zentraler Lage zu erwerben und zu bebauen.

Gern will das bauforum mit weiteren ähnlichen Projekten die nachhaltige Innenentwicklung Dresdens unterstützen. Trotz allen Engagements und Idealismus – die Finanzierung des Vereins in 2008 steht noch in den Sternen... Vorbild ist die Selbstnutzer-Initiative Leipzig, die durch die Stadt Leipzig finanziert wird. Aber Dresden ist eben nicht Leipzig.

Weitere Informationen kann man in der Homepage des Vereins unter [www.bauforum-dresden.de](http://www.bauforum-dresden.de) erhalten.

*Marion Kempe ist Architektin und Geschäftsführerin des bauforums dresden e.V. und lebt selbst seit Jahren in einem Altbau-Projekt in der Dresdner Neustadt.*

# Steilshoop im Wandel

## Aus Sozialwohnungen werden Eigentumswohnungen – Geht es auch anders?

von Reiner Schendel und Britta Becher

Foto: Reiner Schendel, STATTAU



Info-Veranstaltung beunruhigter ex-Gagfah-Mieter in Steilshoop

Als sich im Mai letzten Jahres die Forscherinnen und Projektträger des bundesweiten Forschungsvorhabens des BBR „Genossenschaftspotenziale stärken“ in Hamburg trafen, versprach der Erste Bürgermeister, Ole von Beust, dass die städtischen Wohnungen von SAGA-GWG nicht zum Verkauf stünden. Damit scheinen diese 135.000 Wohnungen im Besitz der städtischen Wohnungsgesellschaft vorerst sicher vor Verkäufen an international agierende Fonds-Gesellschaften. Anders ist es mit Wohnungen, die anderen großen Eigentümergesellschaften gehören, wie z. B. Eisenbahnerwohnungen oder die Wohnungen der Gagfah.

**V**or wenigen Jahren wurden die Gagfah-Wohnungen an eine amerikanische Fondsgesellschaft verkauft. Damit wird die Sozialbindung dieser Wohnungen in einigen Jahren auslaufen.

Einzelne Mieter und Mieterinnen der Wohnungen sind bereits gefragt worden, ob sie ihre Wohnungen selbst kaufen wollen und wurden damit zutiefst verunsichert.

Am 29. August 2007 fand eine Veranstaltung vor Ort statt, zu der eine Gruppe aus der aktiven Mieterschaft zur Diskussion der Mieter und Mieterinnen mit Herrn Kock (in Vertretung des Senators der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Herrn Diesener von der Lawaetz Stiftung und Reiner Schendel von der STATTAU HAMBURG GmbH eingeladen hatten.

Hierbei wurde versucht, die Risiken und Chancen auszuloten und alternative Möglichkeiten der Wohnungssicherung und des Wohnungserwerbs aufzuzeigen.

Alle Anwesenden begrüßten das Engagement der Mieterschaft und forderten sie auf, ihre Rechte aktiv und gemeinsam wahrzunehmen.

Reiner Schendel von STATTAU skizzierte, wie und unter welchen Bedingungen die Übernahme von Wohnraum durch Bewohnergenossenschaften möglich ist. Erfahrungen gab es in der Vergangenheit bei der Übernahme der 324 Wohnungen der ehemaligen Neue-Heimat-Wohnungen in den Falkenried-

### zum Thema

Das wohnbund-Heft Nr. III+IV/2006, „Ausverkauf der Wohnungswirtschaft“: rund 55 Seiten mit Artikeln über Problematik und Chancen von Wohnungsverkäufen sowie Lösungsstrategien. Für 10 Euro inkl. Versand (erhältlich bei STATTAU HAMBURG GmbH, Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg gegen Überweisung oder Zusendung von Briefmarken) oder direkt beim wohnbund e.V., E-Mail: info@wohnbund.de.

Terrassen in Hamburg Eppendorf durch die Mietergenossenschaft und bei der Übernahme und Gründung der Mietergenossenschaft Farmsen (mit rund 2500 Wohnungen) durch die Mieter und Mieterinnen der ebenfalls ehemaligen Neue-Heimat-Siedlung.

Weiterhin berichtete er von Übernahmeaktionen durch Genossenschaften von vom Verkauf bedrohten Wohnungsbeständen in Schleswig-Holstein (die neue Kleingewerkschaft Esbjergweg eG in Kiel Mettenhof, Überführung des kommunalen Wohnungsunternehmens in eine neue Genossenschaft in Pinneberg und Kauf von Mietwohnungsbeständen in Flensburg durch eine am Ort ansässige Genossenschaft).

Voraussetzung für das Gelingen waren in beiden Fällen aktive Mieterschaft, ein Mitwirken der Politik, sowie die Bereitstellung von öffentlichen Mitteln zur Sanierung und Modernisierung der seit langem vernachlässigten Wohnungen.

Die momentane Fördersituation in Hamburg sieht vor, dass der Kauf von einzelnen Wohnungen als Eigentumswohnung bei Einhaltung der individuellen Förderkriterien durch die Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt im Rahmen des Eigenheimprogramms gefördert werden kann. Möglich wäre auch eine Förderung im Rahmen des (genossenschaftlichen) Mietwohnungsbaus, wenn umfangreiche Umbaumaßnahmen zur Schaffung von Wohnraum notwendig wären. Im Rahmen dieser Mietwohnungsbauförderung könnte die Gesamtfinanzierung inklusive Erwerb von Grundstücken und Gebäuden gefördert werden. Da im Falle der Gagfah-Wohnungen aber keine wesentlichen Umbauten notwendig sind, entfällt zur Zeit die Möglichkeit einer Förderung des Ankaufs. Reiner Schendel schlug vor, bei der zuständigen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt entsprechende Fördermöglichkeiten

einzufordern. Möglich wäre z.B. eine Förderung wie in Schleswig-Holstein, bei der ein fester Betrag pro Wohnung als zinsgünstiges Darlehen vom Land gewährt wird, wenn Mietwohnungen von geeigneten Trägern wie Genossenschaften übernommen werden. Als Gegenleistung wird dann eine Mietpreis- und Belegungsbindung verlangt, die die soziale Sicherung gewährleisten soll. Für notwendige Sanierungsmaßnahmen könnten die existierenden Instandsetzungs- und Modernisierungsprogramme genutzt werden.

Vor Ort will die Mieterinitiative weiter an dem Thema arbeiten und sich für ihre Belange einsetzen.

*Reiner Schendel und Britta Becher sind MitarbeiterInnen der STATTBAU und in der Mission genossenschaftlicher Lösungen für gemeinschaftliches Wohnen unterwegs.*

ANZEIGE

# Baufachmarkt für gesundes Wohnen

**Auf gesundes Wohnen mit Baustoffen aus reinen Naturmaterialien** hat sich die Firma H.J. Mordhorst KG Baubiologischer Fachhandel spezialisiert. Seit über 10 Jahren zeigt die Firma im Kellerbleek 10a in 22529 Hamburg alles, was gesundes Wohnen ausmacht: Naturteppichböden, Holzfußböden/Parkett, Linoleum, Lehmstreichputze, Holzschutz ohne Gift, Farben und Lacke, Dämmstoffe für Dach, Wand und Boden u.v.m. – **frei von gesundheitlich bedenklichen Substanzen.**

Naturbaustoffe verbreiten nicht nur eine wohlige Behaglichkeit im Haus, sie sorgen auch für ein angenehmes, gesundes Raumklima und vermindern die Gefahren elektrostatischer Aufladungen. Alle Produkte werden aus nachwachsenden Rohstoffen hergestellt, es wird kein Raubbau an der Natur betrieben und bei der Produktion fallen kaum Schadstoffe an. Für weitere Informationen steht das Team der Firma Mordhorst gerne unter der Rufnummer **040/570 07 06** zur Verfügung.

**ÖFFNUNGSZEITEN DES FACHMARKTES:** Mo–Fr 09.00–18.00 Uhr, Sa 09.00–14.00 Uhr



# Dachgenossenschaften für Wohnprojekte

## Wie kommen Projekte unter ein gemeinsames Dach?

von Britta Becher und Rosemarie Oltmann

STATTB AU HAMBURG hat in den vergangenen 20 Jahren vielfältige gemeinschaftliche Wohnprojekte beraten und bei der Realisierung betreut. Dabei sind viele genossenschaftliche Projekte gegründet worden. Das aktuelle Jubiläum der Schanze eG ist Anlass, die Dachgenossenschaft zu würdigen.

Für Menschen, die gemeinschaftlich wohnen wollen, ist die Genossenschaft in erster Linie ein Mittel zum Zweck. Das eigentliche Ziel ist das gemeinschaftliche Wohnen. Dabei ist diese Rechtsform aufgrund der mit ihr verbundenen Werte (Solidarität, Selbsthilfensatz, Mitgliederorientierung, Demokra-

tieprinzip) den Projekten meist sympathisch. In Hamburg hat die Suche nach einer Trägerform für gemeinschaftliches Wohnen zur Neugründung von über 20 Genossenschaften in den vergangenen 20 Jahren geführt! Dabei sind kleine Genossenschaften mit einem Wohnungsbestand von nur 6 Wohnungen entstanden und auch größere, wie die Wohnungsbaugenossenschaft Schanze e.G., die in den 20 Jahren ihres Bestehens ein Dach für über 20 gemeinschaftliche Wohnprojekte mit bisher 294 Wohneinheiten wurde. Seit 2003 sind die Hamburger Förderbedingungen für kleine Genossenschaften schwieriger geworden, so dass im Einzelfall geprüft werden muss, ob

die Voraussetzungen für eine Neugründung gegeben sind.

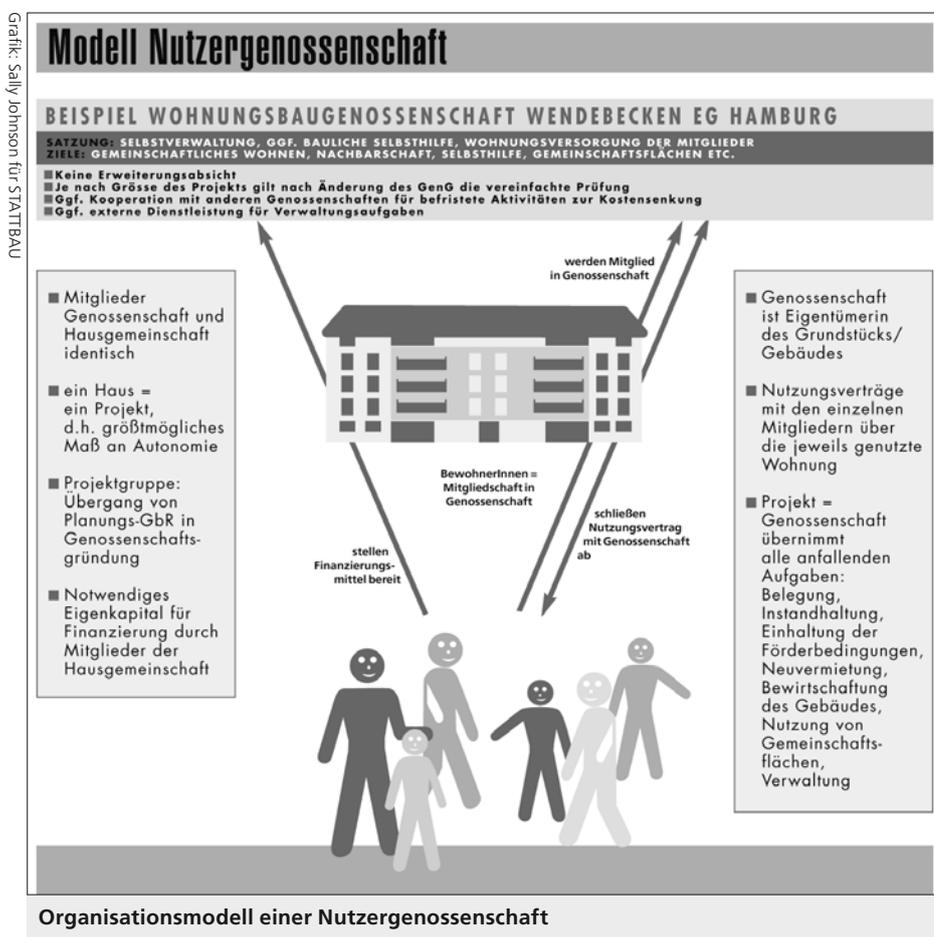
Die Organisationsform der Dachgenossenschaft bedeutet, dass es als Trägerstruktur eine Genossenschaft gibt, unter deren Dach verschiedene Projekte organisiert sind, die je nach Modell unterschiedlich weitgehende Selbstverwaltungsrechte an „ihren“ Projekten besitzen. Die Dachgenossenschaft ist bzw. wird i.d.R. Eigentümerin (bzw. Erbpächterin) der Grundstücke, die bebaut werden bzw. der jeweiligen Gebäude, die die Hausgemeinschaften bewohnen. Die Mitglieder der Projekte organisieren sich üblicherweise als Verein (e.V.) oder als Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) und treten als Gruppe oder als Einzelpersonen (oder beides) der Dachgenossenschaft bei. Mitglieder der einzelnen Hausprojekte sind in den Gremien der Genossenschaft (Vorstand und Aufsichtsrat) vertreten.

Projekte, die eine Genossenschaft für ihr eigenes kleines Projekt gründen, sind oftmals damit überfordert, ein anderes Projekt in ihre Genossenschaft aufzunehmen. Ihre ehrenamtlichen Strukturen reichen aus, das eigene Projekt zu betreiben, doch sie schrecken erfahrungsgemäß vor dem Risiko zurück, das die Aufnahme eines weiteren Projekts bedeutet.

### Projektentwicklung von innen oder außen?

Die eigens zum Zweck der Aufnahme von nachbarschaftlichen Wohnprojekten gegründeten Dachgenossenschaften bieten den passenden Rahmen. Bei der Konzeption und Gründung der Dachgenossenschaft ist wesentlich, dass sie auf Erweiterung aus ist, d. h. dass das Verfahren zur Aufnahme neuer Projekte bereits in der Satzung geregelt ist.

Die Erweiterung einer Dachgenossenschaft kann auf verschiedenen Wegen erfolgen. Die Initiative für ein neues



Grafik: Sally Johnson für STATTB AU

Projekt kann direkt von der Genossenschaft ausgehen (und die Mitglieder der neuen Hausgemeinschaft werden zu diesem Zweck Mitglieder der Genossenschaft), d. h. die Projektentwicklung findet innerhalb der Genossenschaft statt. Finanzielle Mittel für die Projektentwicklung und das für die Finanzierung notwendige Eigenkapital werden durch die Genossenschaft vorfinanziert und müssen von den neuen Mitgliedern, die in die Hausgemeinschaften einziehen wollen, übernommen werden (als Genossenschaftsanteile oder Mieterdarlehen).

Ein anderer Weg ist die Projektentwicklung von außen. Der Planungsprozess wird von der Projektgruppe initiiert und auf eigenes Risiko bis zum Zeitpunkt des Ankaufs eines Grundstücks und der Organisation der Finanzierung organisatorisch und finanziell getragen und umgesetzt, d. h. die Projektentwicklung findet außerhalb der Genossenschaft statt. Die Genossenschaft tritt dann zum Zeitpunkt „X“ (bei Grundstückskauf, Abschluss der Darlehensverträge oder zum Baubeginn) in die von der Gruppe geschlossenen Verträge und Verpflichtungen ein. Die Projektgruppenmitglieder treten einzeln (und/oder als GbR oder Verein) in die Genossenschaft als Mitglieder ein und verpflichten sich zur Übernahme von Genossenschaftsanteilen oder Mieterdar-

lehen in Höhe des von ihnen zu leistenden Eigenanteils für die Finanzierung ihres Projekts.

Bei Bezug des Hauses, schließt die Dachgenossenschaft Nutzungsverträge mit der gesamten Nutzergruppe (GbR oder Verein), diese vergibt Einzelnutzungsverträge an ihre Mitglieder, oder die Genossenschaft schließt Einzelnutzungsverträge mit den Mitgliedern ab. Je nach Vereinbarung werden weitgehende Verpflichtungen und Rechte der Bewirtschaftung und Belegung an die Bewohnergruppen übertragen oder beim Dach behalten.

Je nach Zusammensetzung, Kompetenz und Bereitschaft der Bewohnergruppen muss entschieden werden, ob eine Art „Selbstverwaltung light“ praktiziert werden soll, bei der z. B. über die Nutzung von Gemeinschaftsflächen und die Neubelegung von Wohnungen selbst bestimmt wird, die Aufgaben der Instandhaltung aber beim Dach verbleiben. Andere Gruppen ziehen eine möglichst weitreichende Selbstverwaltung vor und führen z. B. auch Instandhaltungsarbeiten in eigener Regie durch.

Um Risiken für das Bestehen der Dachgenossenschaft durch neue Projekte zu minimieren, muss jedes Projekt für sich „durch“-finanziert sein und das Nutzungs- und Bewirtschaftungs-Konzept für sich funktionieren. Die Gremien der

Dachgenossenschaft, die der Aufnahme neuer Projekte zustimmen müssen, müssen sich davon überzeugen, dass ein Risiko für die anderen Projekte ausgeschlossen werden kann bzw. tragbar ist.

## 20 Jahre Schanze: Hafen blieb – Schanze kam!

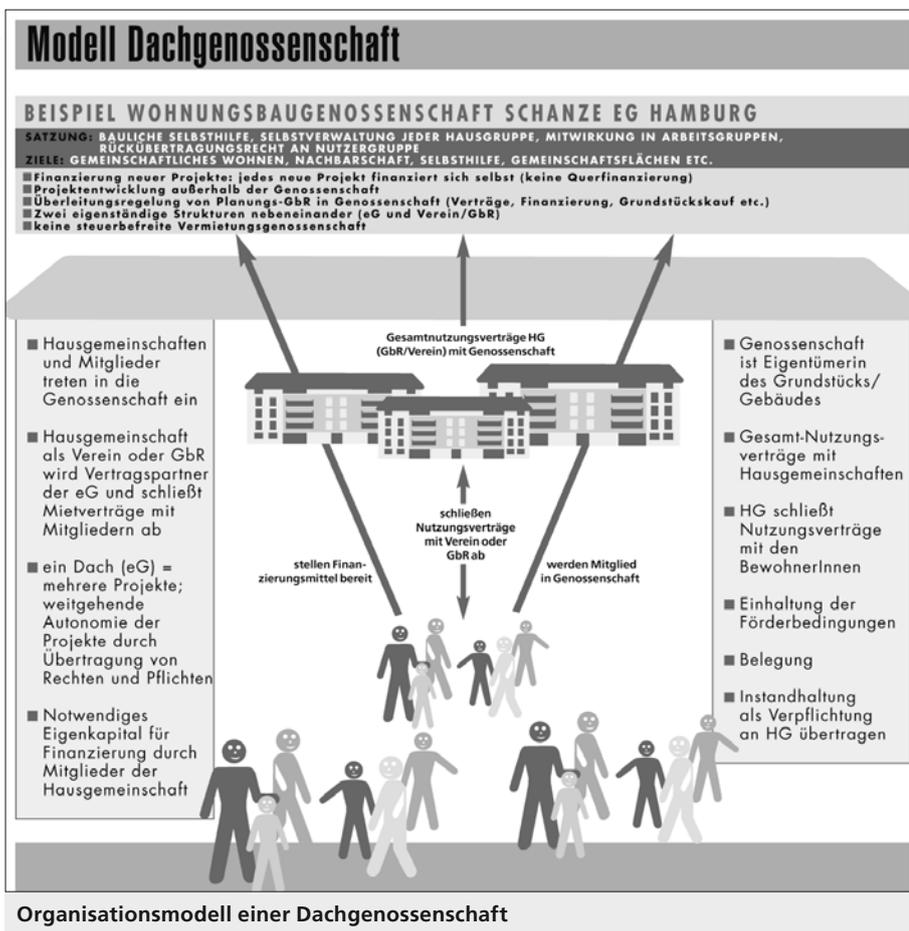
Vor wenigen Tagen feierte das Wohnprojekt im Hinterhof in der Schanzenstraße ein großes Fest. Zu feiern gab es das 20-jährige Bestehen des Projekts. Damit ist auch die Wohnungsgenossenschaft Schanze 20 Jahre alt geworden. Bei der Gründung war das Engagement groß, die Erfahrungen mussten mit jedem Projekt und mit jedem neuen Förderantrag neu gemacht werden. Gleichwohl lässt sich rückblickend sagen, dass das Konzept der dezentralen Verwaltung mit weitgehender Übertragung der Nutzungsrechte und –pflichten an die Häusergruppen aufgegangen ist und weiterhin umgesetzt wird. Aufsichtsrat und Vorstand, in dem Vertreter der Häusergruppen vertreten sind, treffen sich regelmäßig, um die Geschicke der Genossenschaft zu lenken. Die einzelnen Projekte agieren eigenständig und sind durch ihre Rechtsform kleine eigenständige Einheiten (auch steuerlich betrachtet) mit Aufgaben gegenüber ihren Mitgliedern (z. B. Abrechnung der Betriebskosten) und gegenüber der Schanze (Verpflichtungen aus dem Nutzungsvertrag). Die Schanze hält den Grundbesitz (wirtschaftliches Eigentum), die Projekte erhalten über den Gesamtnutzungsvertrag die wirtschaftliche Verfügung. Die Erfahrungen zeigen, dass die Projekte eine hohe Sorgfalt gegenüber „ihren“ Häusern leben.

Sollte das System irgendwann einmal nicht mehr funktionieren (das Interesse an der Selbstverwaltung geht verloren oder die Häuser werden nicht mehr gepflegt) ermöglicht der Gesamtnutzungsvertrag den Weg einer „normalen“ Einzelvermietung mit dem Nutzer der Wohnung.

Im Moment gibt es keinen Grund zu überlegen, etwas anders zu machen. Die Voraussetzung für das Gelingen des ganzen Systems sind die Projekte selbst. Solange die Projekte ihre eigene Struktur und die Verantwortung für ihre Häuser leben, solange wird die Schanze keine Probleme mit ihren Projekten bekommen. Wenn es denn irgendwann einmal anders sein sollte, wird man überlegen müssen, wie damit umzugehen ist.

*Britta Becher ist Mitarbeiterin der STATTBAU. Rosemarie Oltmann ist im Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Schanze eG und arbeitet bei STATTBAU.*

Grafik: Sally Johnson für STATTBAU



# Service *Nachrichten*

## ■■■ Internet-Portal für Wohnprojekte

Die Stiftung trias, das Forum für Gemeinschaftliches Wohnen und der wohnbund e.V. planen ein bundesweites Internet-Portal für Wohnprojekte. Projekte und Interessierte sollen so besser vernetzt werden können, Projekte die Gelegenheit bekommen, ihr Vorhaben kurz darzustellen und für Interessierte die Projektsuche erleichtert werden. Darüber hinaus gibt es Veranstaltungshinweise, aktuelle Tipps und Adressen von Fachleuten.

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

## ■■■ Wohnprojekte-Atlas Bayern

Der Verein urbanes wohnen e.V. hat eine Sammlung aller in Bayern realisierten Wohnprojekte durchgeführt. Hiermit liegt ein umfassender Wohnprojekt-Atlas gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte vor. Darin werden die vielfältigen Möglichkeiten des gemeinschaftlichen Wohnens präsentiert sowie Projekte und Initiativen aus ganz Bayern vorgestellt.

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

## ■■■ Juristischer Ratgeber: Die freie Bauherrengemeinschaft von Dr. Friedrich Heinzmann

Nicht nur Fragen der Architektur und Finanzierung sind wichtige Bausteine von Baugemeinschaften, auch die rechtliche Situation bedarf ausführlicher Informationen. Heinzmann erläutert die rechtlichen Grundlagen des gemeinsamen Bauens und legt Vertragsmuster vor, an denen sich potentielle Baugemeinschaften orientieren können. Darüber hinaus geht der Autor auf die praktischen und psychologischen Fragen ein, mit denen sich Baugemeinschaften auseinandersetzen müssen. Im Vordergrund steht dabei insbesondere das Verhältnis zwischen Planungssicherheit der Gemeinschaft einerseits und individueller

Flexibilität andererseits.

Das Buch kostet 12,80 Euro und ist über den Buchhandel zu beziehen. ISBN 3 8030 0670 8 (Tübingen, 2006).

## ■■■ 1. Wohn-Pflege-Tag Hamburg und Schleswig-Holstein

Am 31.8.07 fand im Albertinen-Haus in Schnelsen der 1. Wohn-Pflege-Tag statt, der das

Thema „Neue Wohnformen für Menschen mit Demenz“ zum Schwerpunkt hatte. Die Hamburger

Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften führte zusammen mit der Albertinen-Akademie und in Kooperation mit KIWA, der Koordinationsstelle für innovative Wohn-

und Pflegeformen im Alter in Schleswig-Holstein, die Veranstaltung durch. Über 200 TeilnehmerInnen der Tagung, die sich aus Angehörigen und VertreterInnen der Wohnungswirtschaft, vor allem aber aus Heimträgern und Pflegediensten, zusammensetzten, bescherten den Veranstaltern ein volles Haus und zeigten, wie aktuell das Thema ist. In Workshops und Talk-Runden sowie einer Abschlussdiskussion diskutierten die TeilnehmerInnen über die Möglichkeiten der Realisierung und über die Organisation von neuen Wohnformen für Menschen mit demenziellen Erkrankungen. Diese entwickeln sich aktuell als innovative Ansätze und setzen Wohnen, Pflegen und Versorgung jenseits klassischer Heimangebote neu miteinander in Bezug. Konzepte und Modelle von heimgebundenen und ambulanten Wohngemeinschaftsansätzen wurden vorgestellt. Qualitätsanforderungen, Kriterien und deren Sicherung

wurden erörtert, Anforderungen an den Wohnraum für Wohn-Pflege-Gemeinschaften diskutiert. Akteure in Wohn-Pflege-Gemeinschaften kamen in Talks zu Wort: das waren vor allem die Angehörigen und ihre herausragende Rolle dort, die Pflegedienste mit einem neuen Rollenverständnis in Wohn-Pflege-Gemeinschaften und auch bürgerschaftlich Engagierte,



Die InitiatorInnen des Wohn-Pflege-Tags mit Senatorin Schnieber-Jastram

Foto: Joachim Rehnig

die dringend benötigt werden, um dort wichtige Unterstützungen zu leisten.

Die Tagung ist dokumentiert unter [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de): Button Koordinationsstelle

## ■■■ Leitfaden für ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz

Die Hamburger Behörde für Soziales, Familie, Gesundheit und Verbraucherschutz und die Alzheimer Gesellschaft Hamburg e.V. haben einen Leitfaden für Angehörige für Menschen mit Demenz veröffentlicht, um die Gründung von ambulanten Wohngemeinschaften zu unterstützen.

Der Leitfaden enthält Informationen zum Aufbau einer Gruppe, zur Finanzierung und zur Entlastung durch den Einsatz eines Pflegedienstes. Der Leitfaden kann im Internet unter [www.bsg.hamburg.de](http://www.bsg.hamburg.de) oder [www.pflege.hamburg.de](http://www.pflege.hamburg.de) heruntergeladen werden.

### ■■■ Richtfest bei Maro Temm

Am 14.8. war in Kiel Richtfest für das Sinti-Wohnprojekt Maro Temm („Unser Land“). Die kleine neu gegründete Genossenschaft wird auf einem Grundstück in Kiel-Gaarden 13 Reihenhäuser für Sinti-Familien errichten und dabei einen Teil der Arbeiten in Selbsthilfe erbringen. Fertigstellung und Einzug sind noch in diesem Jahr geplant.

### ■■■ Grundstückskauf am Kleinen Horst

Die Kooperation der Wohnprojektgruppe GOFI-Luzie und der Genossenschaft der Buchdrucker ist in eine weitere entscheidende Phase gekommen. Die Genossenschaft der Buchdrucker hat das Grundstück Kleine Horst am 7.8. gekauft. Ein Teil der geplanten Mietwohnungen wird für das Projekt GOFI und für das Frauenprojekt Luzie errichtet. Beide Gruppen, die schon einen langen Gruppen- und Planungsprozess hinter sich haben, stehen damit vor dem letzten Schritt vor Vollendung ihrer Pläne: dem Bauen. Ein weiterer Teil des Projekts GOFI wird Eigentumswohnungen als Baugemeinschaft errichten. Nachstehend Informationen der Projektgruppe: Im Eigentümerbereich des Wohnprojekts sind noch drei Wohnungen von ca. 100–130 m<sup>2</sup> zu vergeben. Es handelt sich um Maisonettewohnungen mit 2 bzw. 3 Stockwerken mit Terrasse in Westausrichtung (RMH bzw. REH). Eine Wohnung (DHH) hat zusätzlich eine Dachterrasse nach Süden. Die Kosten betragen etwa 2.700,- € pro Quadratmeter Wohnfläche bei Kauf in Erbpacht.

- Unser Wohnprojekt soll Menschen verschiedener Altersstufen, Lebensformen und Berufe mit unterschiedlichen finanziellen Möglichkeiten unter einem Dach vereinen. Uns ist das Zusammenleben mehrerer Generationen wichtig.
- Wir sind Familien, Paare, Singles mit und ohne Kinder.
- Uns ist ein ca. 7200 m<sup>2</sup> großes Grundstück der ehemaligen Anzuchtgärtnerei des Friedhofs Ohlsdorf beim S-Bahnhof Kornweg an Hand gegeben worden. Auf diesem Grundstück können ca. 45 Wohneinheiten gebaut werden.
- Etwas mehr als ein Drittel ist an Eigentümer vergeben. Der größere

Teil wird von der Genossenschaft der Buchdrucker bebaut.

- Auf etwa einem Drittel der Wohnfläche werden die LUZIE's wohnen, ein Wohnprojekt zum generationsübergreifenden Wohnen für Frauen.

**Zeitplan:** Die Baugenehmigung liegt bereits vor. Baubeginn ist Herbst 2007. Einzug ca. 1 Jahr später

**Kontakt:** Diethelm Zeller

**Telefon:** 040/641 92 19

**E-Mail:** diethelm@zeller-hamburg.de

**Internet:** www.gofi-hh.de

### ■■■ Autofreies Wohnen am Kornweg.

Das Projekt „Autofreies Wohnen am Kornweg“ (Name wegen der Nähe zur gleichnamigen S-Bahn-Station) hat noch Wohnungen zu vergeben. In diesem Projekt gibt es – nach Gebäuden aufgeteilt – sowohl Eigentums- als auch Mietwohnungen. In unserem Projekt wollen wir auf Autobesitz verzichten, ein Carsharing ist angedacht. Die Anlage für Eigentümer umfasst 4 Passivhäuser mit 30 Wohnungen. Im Mietbereich werden 3 energieoptimierte KfW-60-Häuser mit 34 Wohnungen und einem Gemeinschaftsraum für Versammlungen und Hobbypflege errichtet. Mitte 2008 werden wir voraussichtlich einziehen können. Alle Häuser umranden eine gemeinsame Außenfläche, die sicherlich mit viel Leben erfüllt wird, denn zu unseren Bewohnern gehören viele sehr kleine und etwas größere Kinder, sowohl Alleinerziehende wie (Patchwork-)Familien, Kinderlose, Paare, Singles, Junge, Rentner.

Allen gemeinsam ist das ökologische Interesse und der Wunsch, über die eigene Familie hinaus für andere da zu sein. Die Fahrradwerkstatt, die Holzwerkstatt, die Lebensmittellieferungen durch die Food Coop, die Gestaltung der Außenflächen werden den Zusammenhalt stärken, ohne dass die Individualität zu kurz kommt. Im Eigentumsbereich sind noch einige Wohnungen frei (zwischen 55 und 103 m<sup>2</sup>, Preis ca. 2600 Euro pro m<sup>2</sup>, Näheres auf der Internetseite).

**Kontakt für Eigentum:**

Matthias Böndel, Saarlandstr. 16b

**Telefon:** 040/43 18 98 93

**E-Mail:** mboehndel@compuserve.de

Die Mietwohnungen werden mit dem Wohnungsverein Hamburg von 1902 eG gebaut. Hier war am 25.9. Grundsteinlegung. Im Mietteil des Projektes sind zurzeit noch familienfreundliche Wohnungen in der Größe von 75–80 m<sup>2</sup> für 3 und 4 Personen zu vergeben. Auf dem Gelände der Wohnanlage stehen den Mietern zahlreiche Fahrradabstellmöglichkeiten zur Verfügung. Für jede Mietwohnung ist ein Wohnberechtigungsschein (WoFG) notwendig. Die Miete richtet sich nach dem Einkommen.

**Kontakt für Mietwohnungen:**

Inge Meyer:

**Telefon:** 040/52 73 49 50

**E-Mail:** IMayer@gdp-online.de

oder Stefanie Kieback:

**Telefon:** 040/85 79 15

**E-Mail:** kieback.mohrmann@web.de.

**Internet:** www.autofreieswohnen.de/kornweg



Autofreies Wohnen – das Bobby-Car an der Kette?

Foto: Simona Weisleder

### ■ ■ ■ Hartz-IV – Miethöhen und Wohnflächen angepasst

Nachdem Betroffene, Wohlfahrtsverbände und Mietervereine lange Zeit auf das Problem der Miethöhen und Wohnflächen der Kosten der Unterkunft (KdU) protestiert hatten, hat die Hamburger Behörde für Familie und Soziales die Höchstgrenzen für Wohnflächen für Arbeitslosengeld II- und Sozialhilfeempfänger zum 1.7.2007 erhöht. Die neuen Obergrenzen orientieren sich an dem Höchstwert im Hamburger Mietenspiegel, der nach dem jeweiligen Mittelwert der Baualtersklassen in normalen Wohnlagen festgelegt wurde und an den aktuellen Wohnflächenhöchstwerten der Hamburger Regelungen zur Förderung des sozialen Mietwohnungsbaus. Damit wird es möglich, in den jeweiligen Stadtteilen übliche Mieten in die Bewilligung einzubeziehen, Spielraum bei der Beurteilung von Einzelfällen gewonnen und eine Anpassung an künftige Mietpreisentwicklungen ermöglicht. Darüber hinaus soll es künftig zum Erhalt oder Schaffung einer „sozialverträglichen Mischung“ in den Quartieren möglich sein, in Stadtteilen mit sehr geringem Anteil an Beziehern von Arbeitslosengeld II und Sozialhilfe einen 10%igen Zuschlag zum Miethöchstwert zu akzeptieren. Auch bei getrennt lebenden Eltern, die das Sorgerecht gemeinsam ausüben, wird bei dem Elternteil, bei dem das Kind nicht bereits im Rahmen der Wohnungsgröße berücksichtigt ist, eine zehnpromzentige Überschreitung des Miethöchstwertes als angemessen betrachtet.

### ■ ■ ■ Dampfziegelei in Kiel kauft Haus und Grundstück

Mit Zusage der Förderung durch die IB-Bank kann nun auch das Projekt Dampfziegelei Am Timmerberg in Kiel mit den Bauarbeiten beginnen. Das Grundstück mit Altbau wurde am 7.8.2007 von der Gruppe gekauft. Die Baugruppe, die mit rund 26 Erwachsenen und Kindern in dem Altbau und ergänzenden Neubauten leben will, hatte im November 2006 die neue Genossenschaft gegründet, die im August 2007 vom Zentralverband der Konsumgenossenschaften in das Genossenschaftsregister eingetragen wurde. Das Projekt wird mit Mitteln der Schleswig-Holsteiner Sozialen Wohnungsbauförderung für genossenschaftliche Gruppenwohnprojekte, KfW-Mitteln zur CO<sub>2</sub>-Minderung

und Eigengeld der zukünftigen Bewohner errichtet. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Mitte des nächsten Jahres geplant, danach soll der Altbau saniert werden.

### ■ ■ ■ Richtfest in der Stresemannstraße

Das Projekt Strese 100 feierte am 21.9.2007 das Richtfest. Damit ist der Rohbau nahezu fertiggestellt und das Dach „gerichtet“. Die Projektgruppe sieht damit der nächsten großen Etappe des Baus entgegen bis das Gebäude fertiggestellt ist. Strese 100 ist ein genossenschaftliches Projekt und hat sich unter das Dach der Wohnreform eG begeben.

### ■ ■ ■ Genossenschaftspotenziale

Die Expertenkommission Wohnungs-genossenschaften hat erhebliche Potenziale ermittelt, die Wohnungs-genossenschaften mit ihrer attraktiven und zukunftssicheren Wohnform zwischen Eigentum und Miete bieten können und die bei weitem nicht ausgeschöpft sind. Im Forschungsfeld wurden daher anhand von 21 Modellvorhaben verschiedene Wege zur Weiterentwicklung und Stärkung des genossenschaftlichen Wohnens aufgezeigt. Zwei der Modellvorhaben wurden von STATTBAU erforscht: „Dachgenossenschaftliche Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften in Hamburg und Schleswig-Holstein“ und „Wohnprojekte in klassischen Hamburger Wohnungsgenossenschaften in Hamburg Langenhorn mit Schwerpunkt Wohnen im Alter und der Integration einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft für Menschen mit Demenz“.

- **Aktionsfeld 1:** Wohnraumversorgung von unterschiedlichen wohnungspolitischen Zielgruppen durch bestehenden Wohnungs-genossenschaften, Neugründungen oder Kooperationen
- **Aktionsfeld 2:** Besondere Leistungen von Genossenschaften zur Quartiersentwicklung und -stabilisierung
- **Aktionsfeld 3:** Rahmenbedingungen und förderliche Strukturen zur Implementierung von Modellen genossenschaftlichen Wohnens  
Nun liegen die Ergebnisse in Form einer umfangreichen Broschüre vor, die kostenlos beim Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung bestellt

werden kann: [www.bbr.bund.de](http://www.bbr.bund.de) oder per E-Mail: [forschung.wohnen@bbr.bund.de](mailto:forschung.wohnen@bbr.bund.de) Stichwort: Heft 126.

### ■ ■ ■ Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften

Im wohnbund-Heft Nr. 1/07 werden Kooperationen und Netzwerke hinsichtlich ihrer Unterstützungspotenziale von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften beleuchtet. Mitglieder des wohnbundes und ihre Partner dokumentieren unter diesem Blickwinkel als Initiatoren, Netzwerker, Träger, Vermittler und Berater ihre vielgestaltigen Vorhaben, Instrumente und Erfahrungen.

In einem ersten inhaltlichen Schwerpunkt werden verschiedene Kooperationsformen zwischen, von und für Wohngruppenprojekte dargestellt. Auch Unterstützungsstrukturen wie die Wohnungsverwaltung durch Dienstleistungsunternehmen werden beleuchtet und die bewährten Trägerstrukturen der Dachgenossenschaften für die Entwicklung selbst bestimmter Wohnprojekte und genossenschaftlicher Hausgemeinschaften vorgestellt. Im zweiten Teil geht es um Unterstützungsstrukturen. Der niedrigschwellige Zugang zu Beratung und Informationen über die Gründung von Wohngruppenprojekten und Genossenschaften sowie die Möglichkeit des Erfahrungsaustausches z. B. an Wohnprojekte-Tagen o. ä. sind für das Zustandekommen von Projekten sehr wichtig. Das wohnbund-Heft gibt einen Überblick über Initiativen, Aktivitäten und Erfahrungen in verschiedenen Städten.

Das wohnbund-Heft 1/07 kostet 7 € und ist erhältlich bei STATTBAU oder direkt beim wohnbund: E-Mail: [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de)

### ■ ■ ■ Gemeinsamer Newsletter für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

Die Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Hamburg und die Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter KIWA geben einen regelmäßigen Newsletter heraus. Aufnahme in den Verteiler über [www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) oder [www.kiwa.de](http://www.kiwa.de). Fragen zum Newsletter beantwortet Ulrike Petersen (Hamburger Koordinationsstelle) unter 040/43 29 42 23.



### ■■■ Gemeinschaftliches Wohnen – Fortbildung Projektteilnehmer

Grundlagenseminar/Wochenend-Seminar in Kochel am See für EinsteigerInnen, d. h. Menschen, die gerne mit anderen zusammen wohnen möchten, dabei jedoch eine eigene Wohnung nicht aufgeben wollen. In den zwei Tagen gibt es ausführliche Informationen zu den rechtlichen, planerischen und finanziellen Rahmenbedingungen von Wohnprojekten anhand von realisierten Beispielen. Danach konzipieren wir in der Gruppe ein fiktives Projekt mit Privat- und Gemeinschaftsräumen und prüfen dies dann im Hinblick auf Realisierungsschancen. Das Seminar eignet sich auch für Mitglieder von Gemeinderäten, Agenda-21-Gruppen und Aktiven in sozialen Organisationen, die sich mit Wohnfragen beschäftigen.

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

**Ort:** Kochel am See, Vollmar-Akademie  
**Termin:** 16.–18.11.2007

**Anmeldung:** Bayerisches Seminar für Politik, Oberanger 38/I, 80331 München

**Telefon:** 089/260 90 06

**Fax:** 089/260 90 07

**E-Mail:** [bsp@baysem.de](mailto:bsp@baysem.de)

**Teilnahmegebühr:** 55 € bei Übernachtung im DZ (Zuzahlung bei EZ)

### ■■■ wohnbund-Fachtagung „Urbane Wohnformen – urbane Nachbarschaften“

Über die Kernstädte als Wohnstandort hat eine lebhaftere öffentliche Diskussion begonnen. Stadtpolitik, Stadtplanung und Wohnungswirtschaft haben die Hoffnung, mit der neu entfachten Debatte das Wohnen in die Innenstädte zurück zu holen und die Gefahr der „Verödung“ durch „neue Urbanität“ wenn nicht zu beenden, so ihr doch wenigstens entgegenwirken zu können. Immer öfter veranstalten Städte Workshops und Seminare, um in ihrer Stadt das Bewusstsein für neue Möglichkeiten des Innenstadtwohnens zu wecken. Die Diskussion um die „Renaissance der Stadt“ scheint eine neue Phase

der Stadtentwicklung einzuläuten und dabei erfährt das Wohnen in der Innenstadt eine aktuelle Aufmerksamkeit. Die Bedeutung des „Städtischen“ wächst, wenn flexiblere Arbeitszeiten, die Orientierung auf neue Technologien und Dienstleistungen eine Neuorientierung des Wohnen–Arbeiten–Verhältnisses bewirken, in dem die Wohnung tendenziell zum Arbeitsplatz wird und Nähe zu städtischen Netzwerken gefordert wird. Damit wird das Städtische auch Ausdrucksform der Selbstständigkeit besonders von Frauen, die aus den Vorstädten heraus ihre Integration in Arbeitsmarkt und Stadtkultur wenig aktivieren können. Das Baulandangebot der Stadt verbessert sich, wenn aufgrund der Aufgabe von Produktionsstätten und der Konversion militärischer Anlagen gute innerstädtische Lagen dem Wohnen zugeführt werden können. Wir möchten uns die Frage stellen, welche Haushalte die möglichen Akteure auf diesem neu definierten Wohnungsmarkt sein könnten und ob – entsprechend der Leitideen des Wohnbundes – besondere städtische Qualitäten und nachbarschaftliche Orientierung ein Element der Stärkung urbaner Wohnformen ausmachen können? Gibt es urbane Nachbarschaften, die nicht nur für die Realisierung von selbst gewählten Lebenswelten sondern auch für die Stadt- und Quartiersentwicklung eine besondere Bedeutung haben können? Anhand von fachlichen Inputs und Praxisbeispielen aus verschiedenen Städten sollen diese Fragen diskutiert werden.

**Veranstalter:** wohnbund

**Ort:** Werkhof Hannover-Nordstadt, Schaufelder Str. 11, 30167 Hannover

**Termin:** 23.11.2007, 9.30–17.00 Uhr

**Tagungsgebühr:** 30 Euro für Nichtwohnbund-Mitglieder, 15 Euro Wohnbundmitglieder (enthalten Imbiss und Getränke).

**Tagungsprogramm** unter [www.wohnbund.de](http://www.wohnbund.de)

**Anmeldung** unter [info@wohnbund.de](mailto:info@wohnbund.de) oder unter Telefon 089/74 68 96 11

### ■■■ Erster Darmstädter Wohnprojekte-Tag

Die WIR-Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen lädt zum 1. Darmstädter Wohnprojektag am 17.11.2007 ein. Es gibt einen Vortrag zu notwendigen Unterstützungsstrukturen und Beiträge unterschiedlicher Wohnprojekte. Eine Podiumsdiskussion rundet das Programm ab. Auch einen Markt der Möglichkeiten, bei dem sich verschiedene Projekte vorstellen, gibt es.

**Veranstalter:** WIR-Agentur für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen

**Ort:** Heiner-Lehr-Bürgerzentrum, Kopernikusplatz 1, 64289 Darmstadt

**Termin:** 17.11.2007, ab 11.30 Uhr,

**Kontakt:** [wir-agentur@web.de](mailto:wir-agentur@web.de),

Telefon: 061 51/42 69 81

### ■■■ 8. Hamburger Wohnprojekte-Tage

Die Durststrecke ist vorbei! Die 8. Hamburger Wohnprojekte-Tage werden voraussichtlich im September 2008 stattfinden.

**Veranstalter:** STATTBAU Hamburg

**Informationen:**

[www.stattbau-hamburg.de](http://www.stattbau-hamburg.de) oder über den STATTBAU-Newsletter



Markt der Möglichkeiten in 2007 bei den 7. Hamburger Wohnprojekte-Tagen



# Service *Beratung*

## ■■■ STATTBAU HAMBURG

Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg  
Telefon: 040/43 29 42-0  
E-Mail: post@stattbau-hamburg.de  
Internet: www.stattbau-hamburg.de  
Allgemeine Beratung für Wohngruppeninteressierte: jeden ersten Freitag im Monat ab 14 Uhr bei STATTBAU, telefonische Anmeldung erwünscht.  
Energieberatung und Gebäude-Check für Baugemeinschaften und kleine Genossenschaften

## ■■■ Hamburger Koordinationsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften

bei STATTBAU HAMBURG GmbH  
Telefon: 040/43 29 42 23  
E-Mail: koordinationsstelle@stattbau-hamburg.de

## ■■■ Agentur für Baugemeinschaften/Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

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.  
BSU, Wexstraße 7, 20355 Hamburg

Telefon: 040/428 40 23 33  
E-Mail: baugemeinschaften@bsu.hamburg.de  
Internet: www.baugemeinschaften-hamburg.de

## ■■■ Plattform Pflegebörsen Baden-Württemberg: Gemeinsam statt einsam

Informationen, Kontaktbörse und Beratung  
Internet: www.Neue-Wohnformen.de

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

Beim Schlump 55, 20144 Hamburg  
Telefon: 040/41 35 02 55  
E-Mail: wgja@hamburg.de  
Internet: www.wgja-hamburg.de  
Treff: jeden 1. Mittwoch im Monat, 19.30h  
Kneipe Beim Schlump 53

## ■■■ Autofreies Wohnen e.V.

Ansprechpartnerin: Rose Scharnowski  
Hartzlohplatz 5, 22307 Hamburg  
Telefon: 040/27 80 83 61  
Fax: 040/27 80 83 62  
E-Mail: info@autofreieswohnen.de  
Internet: www.autofreieswohnen.de

## ■■■ Seniorenbildungswerk e.V.

Bahrenfelder Straße 242, 22765 Hamburg  
Telefon: 040/391 06 36  
Fax: 040/39 10 63 77  
Bürozeiten: Mo., Di., Do. 9–12 und 14–16 Uhr, Mi. 12–16 Uhr, Fr. 9–12 Uhr

## ■■■ Arche Nora e.V. – Neue Lebens- und Wohnformen für Frauen auch im Alter

E-Mail: info@archenora.de  
Internet: www.archenora.de

## ■■■ Tipps im Internet

Unter www.stattbau-hamburg.de befinden sich unter dem Button Tipps viele nützliche Informationen über Wohnprojekte und links zu anderen spannenden Webseiten zum Thema.

## ■■■ KIWA – Koordinationsstelle für innovative Wohn- und Pflegeformen im Alter

Landesweite Anlaufstelle und Netzwerkagentur für innovative Wohn- und Pflegeformen in Schleswig-Holstein  
Kantplatz 6, 24537 Neumünster  
Telefon: 04321/555 12 55  
Fax: 04321/555 12 56  
E-Mail: post@kiwa-sh.de  
Internet: www.kiwa-sh.de

## ■■■ Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein

Landesweites Netzwerk zur Unterstützung und Förderung gemeinschaftlichen, nachbarschaftlichen und selbst bestimmten Wohnens  
Legienstraße 16, 24103 Kiel  
Telefon: 0700/74 07 74 07  
Fax: 0431/273 20 01  
E-Mail: info@wohnprojekte-sh.de  
Internet: www.wohnprojekte-sh.de

## Impressum

**FREIHAUS** Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen  
Herausgeber:  
STATTBAU HAMBURG GmbH

### FREIHAUS-Beirat:

Ingrid Breckner, Sozialwissenschaftlerin  
Josef Bura, Sozialwissenschaftler  
Klaus Joachim Reinig, Architekt  
Volker Roscher, Stadtplaner

Redaktion und verantwortlich:

Britta Becher  
Grafisches Konzept:  
Rixa Hummerstein  
Layout: Sally Johnson,  
sj@transform-design.de

Redaktionsadresse:

**FREIHAUS**  
c/o STATTBAU HAMBURG  
Neuer Kamp 25, 20359 Hamburg  
Telefon: 040/43 29 42-0,  
Fax: 040/43 29 42 10

**FREIHAUS** im Internet:

www.stattbau-hamburg.de  
mit ständig aktualisiertem  
Veranstaltungsangebot und  
**FREIHAUS Mrs. 1 bis 4 und  
7, 9 und 10** zum Downloaden.

Preis: 3,- €  
Erscheinungsweise: Einmal jährlich

Namentlich gekennzeichnete  
Beiträge geben nicht unbedingt  
die Meinung der Redaktion  
wieder.