LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Wohnprojekte für Jung und Alt

Generationen übergreifende Baugemeinschaften

LBS Zukunftswerkstatt

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Wohnprojekte für Jung und Alt

Generationen übergreifende Baugemeinschaften

LBS Zukunftswerkstatt

Wohnprojekte für Jung und Alt

Vorwort

Immer mehr Menschen in Deutschland zeigen Interesse an Alternativen zu den üblichen Formen des Miteinander-Wohnens. Sie wollen nachbarschaftliche Gemeinschaft und mehr Mitbestimmung bei der Ausgestaltung des eigenen unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeldes. In diesem Zusammenhang hat sich die Bildung von privaten Baugemeinschaften zu einer – auch kostengünstigen – Alternative zum traditionellen Eigentumserwerb über einen Bauträger entwickelt. Nachdem die Idee der Gruppenbauprojekte in anderen europäischen Ländern, insbesondere in den Niederlanden, Dänemark und Österreich, schon länger Teil einer modernen Stadtplanung und Bürgerbeteiligung ist, wird das gemeinschaftliche Bauen nun auch in Deutschland populär.

Die – oft Generationen übergreifend organisierten – privaten Baugemeinschaften sind eine realistische Chance, den veränderten Rahmenbedingungen, Anforderungen, Wünschen und Bedürfnissen an das gemeinsame Wohnen mehrerer Generationen gerecht zu werden. Viele solcher Gruppenwohnprojekte scheitern in der Praxis jedoch häufig an den Schwierigkeiten der Grundstücksbeschaffung oder an schlechten finanziellen und organisatorischen Rahmenbedingungen. Hinzu kommt, dass solche Projekte professionelles Management benötigen, das auch die Moderation der Gruppenbildung und Begleitung bei der Projektrealisierung umfasst.

Die Landesbausparkassen haben deshalb mit dem Forschungsinstitut empirica eine Expertenwerkstatt ins Leben gerufen, um anhand von konkreten Beispielen Handlungsansätze zur erfolgreichen Projektrealisierung für bewohnerinitiierte und von ihnen organisierte Wohnprojekte zu entwickeln. Ziel dieser „LBS Zukunftswerkstatt“ ist es, weitere Initiativen und einen konstruktiven Dialog zwischen kommunaler Politik, Verwaltung, Projektinitiatoren und Wohnungswirtschaft anzuregen, um so Grundlagen für eine erfolgreiche Umsetzung Generationen übergreifender Baugemeinschaften zu schaffen. Die vorliegende Broschüre weist auf wichtige Fragestellungen im Zusammenhang mit der Planung, Organisation und Durchführung privater Baugemeinschaften hin, stellt Projektbeispiele und Erfahrungen vor, skizziert wohnungspolitische Handlungsansätze und gibt interessierten Gruppen wichtige Informationen, Tipps und Hinweise zur Vorgehensweise.

Die dargestellten Modelle und Projekte sind Beispiele für einen wohnungspolitisch zunehmend notwendiger werdenden zukunftsweisenden Wohnungsbau, der sich unmittelbar an den Bedürfnissen und Lebensstilen seiner Bewohner orientiert. Ökologisches und soziales Wohnen, d. h. letztlich Nachhaltigkeit in Wohnungsbau und Stadtentwicklung, lässt sich mit privaten Baugemeinschaften in besonderem Maße umsetzen, da sie „von unten“ gewollt und mit viel Engagement gemeinsam verfolgt werden. Gruppenwohnprojekte stellen so eine durchaus ernst zu nehmende Möglichkeit neuer Träger- und Investitionsmodelle im Wohnungsbau dar.

Manfred Breuer
Vorsitzender der LBS-Bausparkassenkonferenz

Dr. Hartwig Hamm
Verbandsdirektor

Inhalt

1. **Wachsender Bedarf an Dienstleistungen für Ältere** 10
2. **Wachsendes Interesse an selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnformen** 11
3. **Generationen übergreifende Baugemeinschaften in der Praxis** 12
   - 3.1 Initiierung, Planung und bauliche Umsetzung: vier Modelltypen 12
   - 3.2 Zusammenleben in der Gemeinschaft 13
   - 3.3 Diskrepanz zwischen konstatierter Nachfrage und erfolgreich realisierten Projekten 14
   - 3.4 Marktpotenzial 16
4. **Projekt-Beispiele** 17
   - 4.1 Vorbemerkung 17
   - 4.2 Profilskizzen Bauherrenmodell 18
     - 4.2.1 Laher Höfe, Hannover-Lahe 18
     - 4.2.2 Miteinander Wohnen im Aegidienhof, Lübeck 20
     - 4.2.3 Miteinander Wohnen, Königswinter-Oberpleis 23
     - 4.2.4 Haus Mobile, Köln-Weidenpesch 25
     - 4.2.5 Elsterkoppel, Kiel-Ottendorf 28
   - 4.3 Profilskizzen Bauträgermodell 30
     - 4.3.1 Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn-Pützchen 30
     - 4.3.2 Lebensräume für Jung und Alt der St. Anna-Hilfe gGmbH in Württemberg 34
     - 4.3.3 Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt, Münster-Mecklenbeck 36
     - 4.3.4 Altes Wasserwerk, Arnsberg-Binnerfeld 38
5. **Wohnungspolitische Handlungsansätze** 40
6. **Tipps für Interessenten** 42
   - 6.1 Gruppenbildung und Planungsphase 42
   - 6.2 Realisierungsphase 43

Weiterführende Literatur 44
Fotonachweis 45
Impressum 45
Kontakt 48

1. Wachsender Bedarf an Dienstleistungen für Ältere

Aufgrund veränderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen wird sich das Wohnangebot für Ältere weiter ausdifferenzieren. Viele Gründe sprechen dafür, dass neue Wohnformen entstehen, die eine nicht vorhandene Familie ersetzen können und bei denen sich die Bewohner gegenseitig („informell") – im Rahmen ihrer Möglichkeiten – unterstützen:

- Der Anteil alleinstehender Rentner ohne Kind und damit ohne Unterstützung durch die Familie wächst zunehmend. Während heute etwa jede zehnte 60-Jährige kinderlos ist, trifft dies in 20 Jahren auf ein Viertel und in 30 Jahren sogar auf ein Drittel der Frauen zu, die ins Rentenalter eintreten.
- Tendenziell erhöht sich die Wohnfläche, die einer älteren Person zur Verfügung steht, um ein Viertel bis ein Drittel, weil sie in der Regel nach Auszug der Kinder in der Familienwohnung verbleibt. Vor allem bei den Bewohnern von Eigenheimen kommt es zu extremen Steigerungen. Damit dünnt die Bewohnerdichte in den entsprechenden Gebieten aus, was zu einer schlechteren Versorgung mit Dienstleistungen führt. Insgesamt entsteht eine stärkere räumliche Isolierung älterer Menschen.
- Gegenwärtig werden über 80 Prozent der regelmäßig hilfs- und pflegebedürftigen Älteren informell unterstützt – also ehrenamtlich, zumeist durch Familienmitglieder. Künftig wird dieses System weitgehend zusammenbrechen. Die Anzahl der familialen Netzwerke nimmt ab, weil die nächste Generation dünner besetzt ist und der Anteil der berufstätigen Frauen steigt. Durch eine Erhöhung der Pflegeversicherung Ersatz zu schaffen, dürfte kaum zu befriedigenden Lösungen führen. Dienstleistungen werden wegen der Angebotsengpässe am Arbeitsmarkt (Rückgang der Anzahl der Erwerbstätigen) zusammen mit den steigenden Sozialabgaben (Lohnnebenkosten) so teuer werden, dass Versicherungsleistungen und damit deren Beiträge explodieren werden.
- Unter den bestehenden Voraussetzungen werden Pflegeeinrichtungen rationalisieren. Menschen mit geringem Einkommen werden im hohen Alter zukünftig häufiger hinnehmen müssen, dass sie nur notdürftig versorgt werden. Dem wichtigen Wunsch im Alter nach einer persönlichen und individuellen Hilfe kann nur in den seltensten Fällen entsprochen werden. Die Zahl der „alten Alten" (Über-80-Jährige) wird in den nächsten fünf Jahren um 500.000 zunehmen, während sie in den letzten fünf Jahren abgenommen hat (um etwa 400.000). Weil das Risiko der Pflegebedürftigkeit bei den Über-80-Jährigen stark ansteigt (Risiko 25 Prozent im Verhältnis zu 3 Prozent bei den 60-80-Jährigen), wächst in den nächsten Jahren der Bedarf an Dienstleistungen und Hilfe überproportional. Gleichzeitig steigen die Preise der notwendigen Dienstleistungen aufgrund der erhöhten öffentlichen Abgaben und der Angebotsengpässe bei steigender Nachfrage.

Der wachsende Bedarf an Dienstleistungen bei gleichzeitig sinkenden Angeboten bzw. Unterstützungen für Hilfs- und Pflegebedürftige könnte über den freien Wohnungsmarkt oder öffentliche Leistungen erfüllt werden. Beide Lösungen stoßen jedoch an ökonomische Grenzen: Öffentliche Angebote würden die staatliche Umverteilung unerträglich steigern. Marktangebote werden wegen eines knappen Angebots am Arbeitsmarkt und hoher Sozialabgabelasten für viele ältere Menschen zu teuer. Ein Pflegenotstand in Dimensionen, die wir so bisher nicht beobachten konnten, wird die Konsequenz sein. Folglich müssen ergänzende Lösungen gefunden werden: auf informeller Basis und wohnortnah.

2. Wachsendes Interesse an selbstbestimmten gemeinschaftlichen Wohnformen

Die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen wächst. In jeder größeren Stadt bilden ältere Menschen Gruppen mit dem Wunsch, nach der Familienphase Häuser im Bestand zu erwerben und in eigener Regie umzubauen oder entsprechende Neubauten zu planen. Sie wollen Generationen übergreifend nach eigenen Regeln und in gegenseitiger Unterstützung leben, ohne dabei auf Sicherheit im Bedarfsfall zu verzichten. Gesucht (aber nicht gefunden) werden Wohnprojekte, die individuelle Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus zulassen.
Weil es keine entsprechenden Angebote gibt, versuchen diese Gruppen, solche Projekte in Eigenregie umzusetzen. Sie scheitern oft, weil ihnen das professionelle Know-how in den Bereichen finanzielle und rechtliche Beratung sowie der Moderation der Gruppenbildung und Begleitung bei der Projektrealisierung fehlt.

3. Generationen übergreifende Baugemeinschaften in der Praxis

3.1 Initiierung, Planung und bauliche Umsetzung: vier Modelltypen

Im Vorfeld der „LBS Zukunftswerkstatt“ recherchierte empirica im Auftrag der Landesbausparkassen bundesweit rund 160 Generationen übergreifende Wohnprojekte und -initiativen[1]. Die Zahl der realisierten bzw. geplanten Projekte dürfte viel höher liegen[2].

Es wurden ausschließlich Wohnprojekte berücksichtigt, bei denen jeder Haushalt über eine in sich abgeschlossene Wohnung bzw. ein Haus verfügt. Mit beteiligten Akteuren (Gruppen, Kommunen, Wohnungsunternehmen, Architekten, Bauträgern und Finanzierungsinstituten) wurden ausführliche Gespräche geführt. Inhalte waren vor allem fördernde bzw. hemmende Rahmenbedingungen und übertragbare Lösungsansätze. Es haben sich hinsichtlich Initiierung, Planung und Umsetzung vier Modelltypen herauskristallisiert:

Bauherrenmodell: Eine Initiativgruppe tritt selbst als Investor/Bauherrengemeinschaft/Eigentümer auf. Die Bewohner sind in der Regel Eigentümer, vereinzelt Mieter.

Bauträgermodell: Eine Initiativgruppe findet einen Bauträger als Bauherren oder ein Bauträger (z. B. Wohnungsbaugesellschaften, Bauunternehmen, soziale Unternehmen u. ä.) bietet an. Die Bewohner sind Eigentümer bzw. Mieter.

Genossenschaftsmodell: Eine Gruppe initiiert und gründet eine Genossenschaft.

Stiftungsmodell (in Planung, nicht realisiert): Kommunen, Geldinstitute und andere lokale Akteure (Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände u. ä.) gründen eine kommunale Wohnstiftung.

[1] Konzentration bei der Recherche auf frei- bzw. mischfinanzierte (freifinanziert in Kombination mit öffentlicher Förderung) Projekte

[2] Da diese Projekte privat organisiert sind, werden sie nicht systematisch registriert, so dass eine Recherche mehr oder weniger nur zufällig (über Schlüsselpersonen) erfolgen kann.

3.2 Zusammenleben in der Gemeinschaft

Ein Großteil der Generation, die in zehn bis dreißig Jahren ins Rentenalter eintritt, ist sich bewusst, dass dann nicht eigene Kinder ihre Versorgung übernehmen können. Aus diesem Grund suchen sie nach Alternativen im Alter, um unabhängig in nachbarschaftlicher Gemeinschaft und gegenseitiger Unterstützung zu leben. Dabei haben viele Ältere den Wunsch, auch mit Jüngeren zusammenzuleben. Sie wollen sich nicht auf traditionelle Einrichtungen einlassen, weil diese zu wenig Spielraum bieten, sich selbst im Gemeinschaftsleben einzubringen: Viele fühlen sich noch nicht „zum alten Eisen" zugehörig und möchten ihr Wissen und Können weitergeben. Ein zentraler Aspekt der Generationen übergreifenden Baugemeinschaften ist eine aktive Bewohnerbeteiligung bei der Planung, bei der Bewirtschaftung und bei gegenseitigen Betreuungsleistungen.

Selbstbestimmung: Der Wunsch, bei der baulichen Gestaltung des Projektes mitzureden, betrifft die individuellen Wohnungsgrundrisse und -größen und die Integration von Gemeinschaftsflächen. Diese sind – mit Blick auf gewünschte gemeinschaftliche Aktivitäten und Freizeitgestaltung der Gruppe – wichtiger Bestandteil des Raumkonzeptes. Darüber hinaus wünschen sich Gruppen oft Gäste-Apartments für Besucher.

Wahlfreiheit der Dienstleistungen: Bewohner von Gemeinschaftswohnprojekten wünschen Wahlfreiheit bei den Dienstleistungen. Dies ist bei den meisten konventionellen Senioreneinrichtungen nicht möglich. Die Absprache des gegenseitigen Anspruchsverhaltens der Gruppenmitglieder in Bezug auf nachbarschaftliche Hilfeleistungen schließt das Einbinden professioneller Dienstleistungen bei Bedarf ein, insbesondere im Falle der Hilfs- und/oder Pflegebedürftigkeit.

Organisation bezahlbarer Dienstleistungen: Wohnprojekte nutzen professionelle Dienstleistungen effektiv, da sie eine gebündelte Nachfrage bilden. Einerseits sind dadurch Preissenkungen möglich, andererseits kann durch die Anzahl der Bewohner erst die notwendige Größe für einige Dienstleistungen erreicht werden, z. B. einen Bereitschaftsdienst. So werden Leistungen wie Pflege oder Unterstützung in der Haushaltsführung kurzfristig und flexibel abrufbar.

Integration in die Nachbarschaft: Die aktive Integration des Wohnprojektes in die Nachbarschaft ist bei den meisten Gruppen konzeptioneller Bestandteil. Dies kann durch ein Nachbarschaftscafé, durch Veranstaltungen für das Wohnumfeld oder durch die Vermietung von Räumen geschehen, bei größeren Projekten auch durch die Integration von Gewerbeflächen.

3.3 Diskrepanz zwischen konstatierter Nachfrage und erfolgreich realisierten Projekten

Die Recherche hat gezeigt, dass die Diskrepanz zwischen geplanten und tatsächlich umgesetzten Projekten sehr groß ist. Dies hat verschiedene Ursachen:

Schwierigkeiten bei der Grundstücksbeschaffung: Selbstinitiierte Projekte sind oft auf kommunale Grundstücke angewiesen. Viele angesprochene Kommunen tun sich jedoch schwer, Grundstücke bereit zu stellen, zum einen, weil solche Wohnformen noch wenig im öffentlichen Bewusstsein sind, zum anderen, weil Renditeaspekte beim Verkauf von städtischen Liegenschaften eine zentrale Rolle spielen. Auch wenn die Gruppen marktübliche Preise zahlen, benötigen sie eine längere Option auf das Grundstück, um den Gruppenprozess zu konsolidieren.
Wollen die Gruppen auf dem freien Grundstücksmarkt handlungsfähig sein, müssen sie ihre finanziellen und rechtlichen Verhältnisse schnell klären, insbesondere im Wettstreit um attraktive innerstädtische Grundstücke. Dies ist gerade bei mischfinanzierten Projekten (öffentlich und freifinanziert) und bei Gruppen mit Interessenten, die sowohl kaufen als auch mieten wollen, schwierig.

Mangel an professionellem Know-how: Eine wichtige Voraussetzung für selbstinitiierte Wohnprojekte ist professionelles Know-how. Dies betrifft insbesondere die Beratung über Finanzierungsmodelle und die Bildung einer juristischen Person. Sind Finanzierung und Rechtsform geklärt, scheitern einige Projekte dennoch: Es fehlt an einer professionellen Moderation des Gruppenprozesses. Bisher sind Organisationen, die als Sprachrohr und Informationsbüro für selbstinitiierte Wohnprojekte wirken, überwiegend ehrenamtlich organisiert. Sie können meist nur allgemeine Informationen und Hilfestellungen geben, nicht jedoch die notwendige konkrete fachliche Unterstützung bei der Projektierung und Umsetzung.

Schlechte organisatorische Rahmenbedingungen: Private Baugemeinschaften, meist zunächst als GbR organisiert, später als Wohneigentümergemeinschaft rechtlich fixiert, organisieren gemeinsam und schreiben gemeinsam aus. So können sie bei größeren Aufträgen die Kosten für Baustoffe und Bauleistungen senken. Gruppen, die keine professionelle Beratung in der Planungsphase hinzuziehen und in denen entsprechende Berufskompetenzen nicht vertreten sind, müssen sich das Wissen rund ums Bauen selbst aneignen. Dies bedeutet viel Arbeit und Zeiteinsatz. Darüber hinaus gibt es Interessenten, die zwar mitbestimmen wollen, aber kein Interesse an der Bauabwicklung zeigen. Sie wollen vielmehr Sicherheit hinsichtlich der Qualität, der Kosten und der Termine haben, ohne selbst in die Materie einsteigen zu müssen. Die Einbeziehung eines professionellen Projektsteuerers verkürzt den Planungsprozess deutlich.

Schlechte finanzielle Rahmenbedingungen: Da die Gruppen hinsichtlich der sozialen Lage und der finanziellen Möglichkeiten oft unterschiedlich zusammengesetzt sind, müssen neben Banken (Darlehen für einzelne Käufer) kapitalstarke Interessenten bzw. Gruppenmitglieder als Investoren (Kapitalanleger-Vorsorger[3]) geworben werden. Nur bei Projekten, die professionell begleitet werden, haben „Kapitalanleger-Vorsorger“ fürs Alter entsprechendes Vertrauen. In der Regel scheuen sich Finanzinstitute, die Zwischenfinanzierung (z. B. beim Grundstückskauf) zu übernehmen. Bei gelungenen Projekten ermöglichte dies beispielsweise ein starkes Engagement der planenden Architekten (z. B. Sicherung des Darlehens auf Grundlage der Architektenpläne und des Grundstücks).

3 Kapitalanleger, die bereits investieren, aber erst später selbst einziehen

3.4 Marktpotenzial

Die Nachfrage nach selbstbestimmten Gruppenwohnprojekten ist gekoppelt mit der Bekanntheit und der Normalisierung dieses Angebots im Spektrum der möglichen Wohnformen. In Ländern und Kommunen mit einer breiten Auswahl unterschiedlicher Wohnalternativen steigt die Nachfrage bereits an. Erfahrungen aus den Niederlanden zeigen, dass ein geregeltes Verfahren bei der Vergabe kommunaler Grundstücke (an Wohngruppen) und beim Bau für Gruppen durch Wohnungsunternehmen eine wichtige Voraussetzung dafür ist, dass dort bereits viele selbstbestimmte Wohnprojekte Älterer bestehen.
Auch die Hamburger Öffentlichkeit beachtet solche Wohnformen stark. Kommunalpolitische Erfolge sind: Es gibt Ansätze für ein geregeltes Verfahren, das Wohngruppenbelange berücksichtigt – z. B. bei der Vergabe städtischer Grundstücke und der Auslegung vorhandener Förderbestimmungen. Entsprechendes gilt auch in der Stadt Münster, die in Kooperation mit verschiedenen Investoren und lokalen Bauträgern mehrere selbstverwaltete Gemeinschaftswohnprojekte für Ältere realisiert hat. Die vorhandenen Modelle bestätigen, dass mit einem größeren Angebot auch die Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnprojekten steigt.
Die kontinuierlich zunehmende Nachfrage nach Gemeinschaftswohnprojekten bestätigt auch das Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e. V. – eine ehrenamtlich geführte Organisation, die bundesweit als Sprachrohr und Informationsbüro für selbstinitiierte Wohnprojekte wirkt. Allein im Jahr 1999 konnte das Forum über 2.000 Anfragen interessierter Gruppen und Einzelpersonen verzeichnen. Einige Zeitungsartikel führten dazu, dass kürzlich in nur zwei Wochen über 1.000 Anfragen beim Forum eingingen. Nachgefragt werden insbesondere Angebote im Eigentumsbereich.

4. Projekt-Beispiele

4.1 Vorbemerkung

Am weitesten verbreitet bei Generationen übergreifenden Baugemeinschaften sind Bauherrenmodelle. Nur vereinzelt übernimmt ein Bauträger die Initiative. In Anbetracht des aktuell bzw. absehbar gesättigten Wohnungsmarktes dürfte sich die Situation in Zukunft erheblich verändern. Planen und Bauen wird sich künftig stärker an den Nachfragern orientieren müssen. Dies gilt speziell für Seniorenimmobilien, weil der Markt hier einen großen Einbruch erlitten hat. Die Ursache dafür ist nicht der fehlende Bedarf, sondern die an der Nachfrage vorbei geplanten Objekte.
Genossenschaftsprojekte haben künftig keine Chance, weil die Bedingungen für die staatliche Bauförderung für Genossenschaftsmitglieder (Eigenheimzulage) seit Februar 1998 auf die innerhalb der Förderzeit in die jeweilige Genossenschaft einziehenden Mitglieder beschränkt ist.
Das Stiftungsmodell (Seite 12) existiert bisher nur als Plan. Aus diesem Grund werden im Folgenden nur die beiden erfolgreichen Planungs- und Umsetzungsformen der Generationen übergreifenden Baugemeinschaften mit Beispielen aus der Praxis dokumentiert. Hierzu gehören sowohl realisierte als auch gescheiterte Projekte, da sich aus beiden wertvolle Tipps zur Umsetzung und zum Vermeiden von Fehlern ableiten lassen.

4.2 Profilskizzen Bauherrenmodell

4.2.1 Laher Höfe, Hannover-Lahe

Ziele

- Generationen übergreifendes Zusammenleben
- Nicht isoliert, sondern in verbindlichem sozialen Kontext wohnen und alt werden
- Möglichkeiten für Rückzug und gemeinschaftliches Zusammenleben
- Nachbarschaftshilfe geben und erhalten
- Ökologisch bauen und leben

Planungsphase

- Initiative zweier Familien (darunter ein Architekt) mit konzeptionellen Vorstellungen für ein Wohnprojekt: allein wohnen, gemeinsam leben und alt werden
- Interessenten über Bekanntenkreis und Anzeigen gesucht
- Erstellen einer Vorplanung durch den beteiligten Architekten (Grundstücksflächen, Anordnung der Häuser, Gemeinschaftsbereiche und ihre Nutzungsmöglichkeiten, 1. Hof 1987-89; 2. Hof 1993)
- Gemeinsame Überlegungen zum gemeinschaftlichen Wohnen
- Aufstellen von Rechten und Pflichten für den gemeinsamen Planungsprozess

Realisierungsphase

- Gründen einer Erschließungsgesellschaft (GbR) durch Mitglieder der Gruppe und Zahlen einer ersten Einlage für die entstehenden Kosten (später Umlage auf alle Eigentümer)
- Festlegen der Größe und Ausstattung der Wohnungen entsprechend den Vorstellungen und Möglichkeiten der Eigentümer
- Organisation regelmäßiger Arbeitstreffen (Einbezug von Fachleuten zu verschiedenen Themenbereichen)
- Breite Presse- und Öffentlichkeitsarbeit (beispielhaftes Modellprojekt)

Architektur/Städtebau

- Vorgabe der ökologischen Bauweise (Niedrigenergiestandard, passive Solararchitektur mit Blockheizkraftwerk und Brauchwasseranlage über Teich und Regenwassernutzung) und der architektonischen Gesamtgestaltung (Baustil und Außenanlagen: Materialien und Gestaltung nach einheitlichen Kriterien)
- Zehn Einzel- und zwei Doppelhäuser unterschiedlicher Größe mit Einheiten zur Vermietung (Einliegerwohnung, Altenanteil)
- Erdgeschoss, 1. Obergeschoss, Dachgeschoss meist ausgebaut, Nebengebäude, Wintergärten
- Individuelle Grundrisse

- Möglichkeiten der Nachrüstung aller Häuser (ohne großen Aufwand), so dass sie behindertengerecht und den Bedürfnissen älterer Menschen angepasst sind
- Möglichkeit der Trennung der Wohnbereiche, d. h. veränderbare Nutzung (z. B. für Vermietung)
- Integration großer Gemeinschaftsflächen mit unterschiedlichen Nutzungsmöglichkeiten auf beiden Höfen für alle Bewohner des Projektes

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Regelung der gemeinschaftlichen Angelegenheiten mit einer juristisch abgeklärten Miteigentümerordnung
- Regelung gemeinsamer Anliegen des Hofes (Abrechnungen, Pflege der Anlage etc.), Arbeitsteilung/Hilfen im Alltag (Kinder, Einkäufe, Krankheit, Pkw), Feste feiern, gemeinsame Freizeitgestaltung verschiedener Familien, teilweise gemeinsamer Urlaub

Integrierte Dienstleistungen

keine

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Gute nachbarschaftliche Kontakte im Wohnumfeld bis hin zu gemeinsamen Aktivitäten (z. B. Bouleplatzbau und -finanzierung mit Nachbarn aus der Straße)

- Bauherrenmodell
- 1990 1. Bauabschnitt bezugsfertig, 1994 2. Bauabschnitt bezugsfertig
- Anzahl WE*: 17 (2 Höfe mit insgesamt 12 Häusern)
- Größe der WE: nicht bekannt
- Ergänzende Einrichtungen:
  Gemeinschaftsflächen
  Nutzgartenflächen zur Pacht
  Teich
- Anzahl der Bewohner: 54
- Alter der Bewohner: 2 bis 88 Jahre, davon 20 Kinder
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
  Mehrpersonenhaushalte
- Eigentümer: Bewohner
- Vertragsform: Eigentum
- Bewohnerinitiiertes und -verwaltetes Generationen übergreifendes Projekt

* WE = Wohneinheit

Finanzierung/Kosten

- Gesamtfinanzierung durch Bewohner

Rechtsform

- GbR als Planungsgemeinschaft
- Eigentum nach Wohnungseigentümergesetz (WEG)

Positive Erfahrungen

- Erfolgreiche Abwicklung durch gute juristische Begleitung einer Hannoverschen Anwaltskanzlei und die hilfreiche Unterstützung vom Stadtplanungsamt und einem Finanzierungsberater
- Zwei weitere Höfe in Planung als Nachfolgeprojekte, initiiert durch Erfolg der Vorläufer
- Binden der Interessenten durch Einzahlen einer „Startgebühr“ als Anschubfinanzierung
- Verkürzte Planungsphase durch strukturierte Vorgaben

Hemmnisse

- Zum Teil sehr lange und schwierige Verhandlungen mit der Stadt im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan für das Areal

4.2.2 Miteinander Wohnen im Aegidienhof, Lübeck

- Bauherrenmodell
- 1999 Baubeginn, Sommer 2001 fertiggestellt
- Anzahl WE: 62
- Größe der WE: 40-130 m²
- Ergänzende Einrichtungen:
  Werkstatt
  Gemeinschaftsraum
  Sauna
  Fahrradkeller
  Wasch- und Trockenraum
  Pflegebad
  Gästezimmer
  Innenhof
- 12 Gewerbeeinheiten, u. a.:
  Kultur- und Stadtteilcafé
  Atelier
  Architekturbüro
  Kinder- und Jugendpsychiater
  Praxen
- Anzahl der Bewohner: 100-120, davon 15-20 Kinder
- Alter der Bewohner: 45-65 Jahre,
  einige Jüngere bzw. Kinder
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
  Mehrpersonenhaushalte
- Eigentümer: Selbstnutzer, Vorsorger[2]
- Vertragsform: Eigentum und Miete
- Durch eine Projektberatungsgesellschaft initiiertes und unter Bewohner- und Nutzerbeteiligung gesteuertes Wohnprojekt

[2] Kapitalanleger, die bereits investieren, aber erst später selbst einziehen

Ziele

- Generationen übergreifendes Zusammenleben
- Gegenseitige Hilfe
- Beachten der individuellen Bedürfnisse nach Kontakt, Betreuung, Individualität und Rückzug
- Schonender Umgang mit der Natur
- Beteiligen der Nutzer und Einzelinvestoren (Vorsorger) an der Projektentwicklung

Planungsphase

- Angebot der Stadt an einen Projektentwickler, den Aegidienhof (ehemals Sitz des Sozialamtes) als ein soziales Gruppenwohnprojekt zu entwickeln
- Entwickeln des Grundkonzeptes durch die Planungsgemeinschaft „Aegidienhof“ (Conplan und Architekten- und Ingenieurbüros)
- Öffentlichkeitsarbeit über Zeitungsartikel, Adressverteiler und Informationsveranstaltungen, um Interessenten und Investoren zu finden, die das Areal kaufen und sich zu einer Eigentümergemeinschaft zusammenschließen
- Führungen auf dem Gelände, wobei Interessenten Wünsche äußern konnten
- Nutzungskonzept mit viel Raum für Eigenbeteiligung
- Regelmäßige Versammlungen der Interessenten

Realisierungsphase

- Gründen der Planungsgesellschaft „Aegidienhof“ als GbR, um die Bauphase zu organisieren
- Vorleistung in einer Größenordnung von etwa einer Million Mark der GbR
- Verhandlungen einer zeitlich befristeten Anhandgabe mit der Eigentümerin, der Stadt Lübeck
- September 1999: Kaufvertrag zwischen den Gesellschaftern und der Stadt (nach dem Bürgerschaftsbeschluss zum Verkauf des Aegidienhofkomplexes)
- November 1999: Baubeginn

Architektur/Städtebau

- Entwicklung des architektonischen Gesamtkomplexes unter Beteiligung der zukünftigen Eigentümer und Mieter in Kooperation mit zwei Architekturbüros
- Lage: mitten in der Altstadt
- Zwölf individuell gestaltete Häuser, zum Teil aus dem 13. Jahrhundert, Innenhof

- Wohnungen für Ältere in vier Häusern; barrierefrei gestaltet, mit Fahrstuhl erreichbar
- Gemeinschaftseinrichtungen, Gastronomie und Hof für Rollstuhlfahrer erreichbar
- Ausstattung der anderen Wohnungen in den vier Häusern entsprechend der Bedürfnisse jüngerer Menschen (Studenten, Wohngemeinschaften, Familien)
- Flexibel gestaltbare Grundrisse der Wohnungen entsprechend der Lebenssituation der Bewohner
- Im EG und im 1. OG auch gewerbliche Räume (Praxen, Gastronomie, Büros, Ateliers)
- Blockheizkraftwerk, erhöhter Wärmedamm-Standard, Regenwassersammelanlage, Entsiegelung und Begrünung des Innenhofs, autofreier Innenhof

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Organisation des Gemeinschaftslebens über den gemeinnützigen Verein „Aegidienhof e. V."
- Verpflichtung aller Wohneigentümer per Teilungserklärung, dem Verein beizutreten
- Verein als Träger der Gemeinschaftsräumlichkeiten, des Stadtteiltreffpunkts mit Café und der Beratungs- und Koordinierungsstelle
- Organisation der Freizeitaktivitäten durch die Bewohner (Nutzung der Gemeinschaftsräume)

Integrierte Dienstleistungen

- Sammeln von Hilfsangeboten und Hilfswünschen durch die Koordinierungs- und Beratungsstelle (unter Mitwirkung des Vereins, „Aegiedienhof e. V."); Vermittlung über eine Tauschbörse
- Vermitteln von Serviceleistungen und ambulanter Dienste durch Dritte (Angehörige, Ärzte etc.)
- Entwickeln ganzheitlicher Pflegekonzepte für den Fall zunehmender Pflegebedürftigkeit

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Für die Nachbarschaft offene Kultur- und Gastronomieangebote
- Sozialpolitische und kulturelle Integration durch Stadtteiltreffpunkt mit Café

Finanzierung/Kosten

- Eine Million Mark Vorleistung durch Planungsgesellschaft
- Ankauf des Gesamtkomplexes durch Bruchteilsgemeinschaft, die im selben Vertrag eine Wohneigentümergemeinschaft begründet; dadurch hat jeder Käufer sofort Anspruch auf das eigene Wohneigentum und somit die Möglichkeit der individuellen Finanzierung des Kaufpreises

- Erwerb der Wohnungen:
  3/4 von Selbstnutzern und 1/4 von Kapitalanlegern bzw. Vorsorgern (derzeit ca. 85 Prozent Auslastung)
- Kaufpreis der Wohnungen: ca. 4.000-4.500 Mark/m²
- 75 Prozent der Gesamtfläche durch Bruchteilsgemeinschaft belegt; 25 Prozent nicht belegte Flächen: gemeinschaftliche Finanzierungsverpflichtung nach Gesellschaftsanteilen, die durch weitere Verkäufe schrittweise aufgelöst wird
- Durch Besonderheiten und Modellhaftigkeit des Aegidienhofes viele Möglichkeiten von Förder- und Kreditprogrammen, u. a.: KfW-Programm zur CO_2-Minderung, Modernisierungsdarlehen der Investitionsbank, Wohnungsbauförderungsmittel (für Eigentum und Miete), Modernisierungsprogramm für historisch wertvolle Wohngebäude der Investitionsbank, Sonderkredite der Investitionsbank (Kapitalisierung/Vorfinanzierung der Neubau-Eigenheimzulage und des Baukindergeldes, Tandem plus 15/30 als Kombinationsvariante des KfW-Programms „Junge Familie“ und steuerliche Begünstigung aufgrund von Denkmaleigenschaft
- Finanzierung über Hausbanken, weil diese von der Wertbeständigkeit der Wohnungen im Aegidienhof leicht zu überzeugen waren

Rechtsform

- Aegidienhof GbR als Planungsgesellschaft
- Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Verpflichtung aller Eigentümer per Teilungserklärung, dem Verein „Aegidienhof e. V.“ beizutreten

Positive Erfahrungen

- Unterstützung durch die Stadt Lübeck
- Sehr gute und attraktive Bausubstanz in Innenstadtlage mit einem inhaltlich und architektonisch schlüssigen Konzept
- Verkürzte Vorplanung und Interessenfindung durch die Projektentwicklungsgesellschaft
- Durch vorstrukturiertes und moderiertes Planen und Umsetzen gute Bedingungen für Interessenten, einzusteigen und die Finanzierung zu ermöglichen

Hemmnisse

- Bei der Vermarktung der zz. nicht selbst genutzten Wohnungen starke Einschränkung des Mieterkreises, da nur ein „Wohnen auf Zeit“ angeboten wird
- Die Wohneigentümergemeinschaft als Rechtsform reicht nicht aus, den Gemeinschaftszweck eines solchen Projekts zu sichern: Durch das Vorkaufsrecht Möglichkeit, in einen Vertrag einzusteigen, jedoch Verkauf an Meistbietenden möglich

4.2.3 Miteinander Wohnen, Königswinter-Oberpleis

Ziele

- Alternative zu konventionellen Wohnformen der Altenhilfe und zu Sonderformen wie „Betreutes Wohnen“
- Selbstbestimmtes Wohnen im Alter
- Nachbarschaftliche Unterstützung mit kleinen Hilfeleistungen
- Gemeinschaftliche Aktivitäten

Planungsphase

- Zunächst Einzelinitiative zweier älterer und miteinander befreundeter Ehepaare
- Gründung des Freundes- und Fördervereins „Miteinander Wohnen in Oberpleis e. V.“ mit 25 Mitgliedern, von denen 13 – überwiegend ältere Ehepaare und Einzelpersonen – an einem Einzug interessiert waren (1996)
- Mitgliedschaft im Beratungsverein „Neues Wohnen im Alter e. V.“, Köln
- Akquise eines attraktiven Grundstücks in zentraler Lage von Oberpleis durch den Verein
- Entwurf in Kooperation mit einem befreundeten Architekten, Bauvoranfrage durch Hauptinitiatoren finanziert
- Aufstellen eines Kostenplans durch die Hauptinitiatoren
- Schwierigkeiten der Zwischenfinanzierung, da die

- Bauherrenmodell
- Gescheitert
- Anzahl WE: 10-15 geplant
- Ergänzende Einrichtungen:
  Waschen
  Hobbyraum
  Bibliothek
  Gemeinschaftsraum
- Alter der Interessenten: ca. 65-70 Jahre,
  Integration von jüngeren Familien erwünscht
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
- Eigentümer: Bewohner
- Vertragsform: Eigentum und Miete
- Bewohnerinitiiertes und -verwaltetes
  Generationen übergreifendes Wohnprojekt

meisten Interessenten das finanzielle Risiko scheuten, ihr Vermögen bzw. ihr Eigenheim vor Realisieren des Projektes zu verkaufen oder zu beleihen
- Erfolglose Suche eines Investors oder einer Wohnungsgesellschaft/-genossenschaft zur Zwischenfinanzierung des Bauvorhabens
- Scheitern des Projekts (1997)

Architektur/Städtebau
- Individuelle, barrierefreie Wohnungsgrundrisse
- Wohnungsgrößenmix
- Integration von Gemeinschaftsflächen zur Vermeidung von Mehrfacheinrichtungen

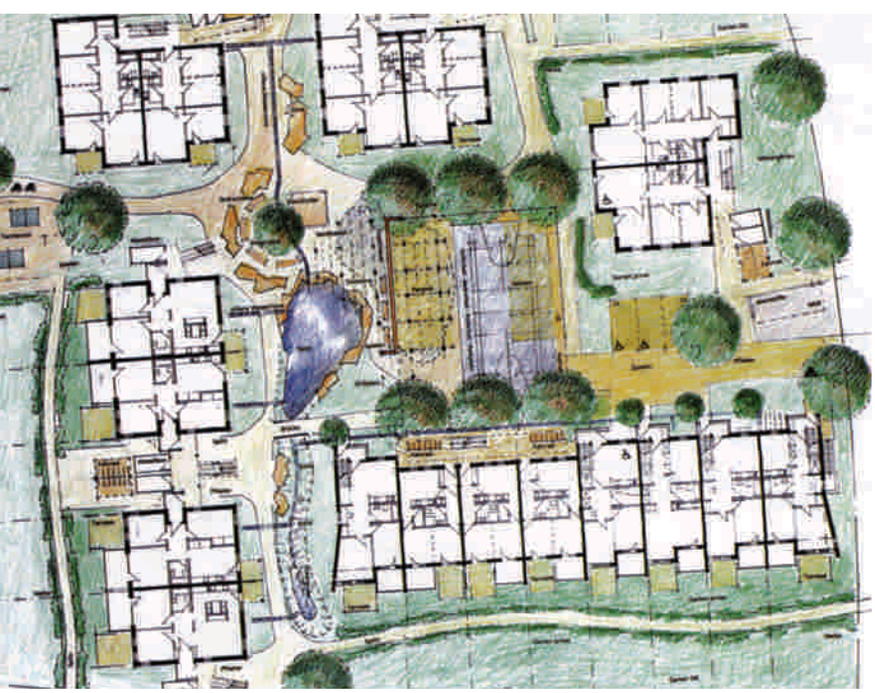
Organisation des Gemeinschaftslebens
- Kleine nachbarschaftliche Hilfeleistungen
- Gemeinsame Aktivitäten und Freizeitgestaltung
- Bei Bedarf Hilfe von Dritten
- Gemeinsame Organisation der Hausverwaltung oder Vergabe an Dritte

Integration des Projektes in die Nachbarschaft
Keine Angaben

Finanzierung/Kosten (Prognose)
- Grundstück: 600.000 Mark; Baukosten: 3.500.000 Mark (ca. 2.500 Mark/m²); Nebenkosten: 150.000 Mark
- Gesamtfinanzierung durch Bewohner, Zwischenfinanzierung über einen Investor bzw. Wohnungsgesellschaft/-genossenschaft

Rechtsform
- Planung einer GbR für die Planungsphase
- Nach der Realisierung: genossenschaftliche Rechtskonstruktion oder eine andere Rechtsform, die auf die Gemeinschaft und nachbarschaftliche Belange ausgerichtet ist, um Spekulationen bei der Veräußerung von Eigentumswohnungen (z. B. im Erbfall) zu vermeiden und den Zweck des Wohnprojektes zu sichern

Hemmnisse
- Fehlende Moderation des Gruppenbildungs- und -planungsprozesses
- Fehlende finanzielle und rechtliche Beratung
- Fehlende Risikofreude der Interessenten bei der Finanzierung des Projektes



4.2.4 Haus Mobile, Köln-Weidenpesch

- Bauherren- und Bauträgermodell
- 1997 fertiggestellt
- Anzahl WE: 36
- Größe der WE: 36-144 m²
- Ergänzende Einrichtungen:
  Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche
  Nachbarschaftscafé mit Terrasse
  Gästezimmer
  Pflegebad
  Dachgarten
  Tiefgarage
  Fahrradkeller
- Anzahl der Bewohner: 54
- Alter der Bewohner:
  0-17 Jahre: 9
  18-35 Jahre: 13
  36-55 Jahre: 13
  56-70 Jahre: 13
  >70 Jahre: 6
  ca. 25% über 60 Jahre
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
  Mehrpersonenhaushalte
- Eigentümer: Bewohner, Vorsorger, Architekt
  (öffentlich geförderte Wohnungen)
- Vertragsform: Eigentum und Miete
- Bewohnerinitiiertes und -verwaltetes
  Generationen übergreifendes Projekt

Ziele

- Hausgemeinschaft mit gegenseitiger Hilfe anstelle zunehmender Isolation und Vereinsamung
- anspruchsvoller Wohnraum für unterschiedliche Lebenssituationen, Einkommens- und Altersgruppen

Planungsphase

- Bewohnerinitiative
- Beratung und Begleitung durch den Verein „Neues Wohnen im Alter e. V. “, Köln
- Grundstücksakquisition über Architekten

Realisierungsphase

- Entwurfsplanung in Kooperation zwischen Architekt und Gruppe
- Vorfinanzierung des Grundstücks und der Bebauung durch professionellen Bauträger für freifinanzierten Teil und Architekten für öffentlich geförderten Teil
- Verkauf und Vermietung durch den Architekten

Architektur/Städtebau

- Überwiegend barrierefreie bzw. rollstuhlgerechte Wohnungen
- Ökologische Bauweise
- Integration von Gemeinschaftsflächen (s. o.)
- Wohnungsgrößenmix
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Bewohnerverein „Haus Mobile e. V.“
- Regelmäßige Treffen der Bewohner, um häusliche Belange zu regeln und Arbeitsgruppen zu bilden
- Nachbarschaftliche Hilfeleistungen der Bewohner, z. B. bei Krankheit oder Kleinreparaturen
- Gemeinschaftliche Freizeitgestaltung

Integrierte Dienstleistungen

Keine

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Nachbarschaftscafé

Finanzierung/Kosten

- 1/3 der WE öffentlich gefördert (1. Förderweg normal, 1. Förderweg Altenwohnungen, 2. Förderweg normal, 2. Förderweg Altenwohnungen)
- Kaufpreis freifinanzierte Wohnungen: 4.500 Mark/m² Netto-Kaltmiete: 18 Mark/m²
- Verkauf der freifinanzierten Wohnungen zu 2/3 an Selbstnutzer und zu 1/3 an Anleger (ca. 30 Prozent Vorsorger, einige Wohnungen für Eltern gekauft)
- Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen im Rahmen des Programms „Zukunftsweisende Bauvorhaben“ und im Rahmen der „Förderung Neuer Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen“, die

u. a. Fördermöglichkeiten für Beratungs-, Moderations- und Planungskosten bietet

- Erwerb der Gemeinschaftsflächen durch den Verein „Haus Mobile e. V.“; Reduzierung der nach Wohnungsgrößen gestaffelten monatlichen Kostenbeiträge der Bewohner für die Gemeinschaftsflächen von ursprünglich 1,- Mark/m² auf maximal 53,- Mark/Wohnung durch einen weiteren Zuschuss der Landesregierung

Rechtsform

- Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bewohnerverein „Haus Mobile e. V.“

Positive Erfahrungen

- Erfolgreiche Grundstücksakquisition und Zwischenfinanzierung, da ein erfahrener Architekt das Projekt betreute
- Erfolgreiche Vermarktung durch „Mund-zu-Mund-Propaganda“
- Relativ hohe Preise realisierbar (erhöhte Entstehungskosten wegen Solarkollektoren, Regenwassernutzung und sonstigen Aspekten des ökologischen Bauens; geringere Nebenkosten über die Zeit), weil Nachfrage nach bewohnerverwaltetem Mehrgenerationen-Wohnprojekt größer als Angebot

Hemmnisse

- Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Grundstücks, bevor Interessenten Kaufverträge abgeschlossen hatten
- Zögern von Wohnbaugesellschaften, als Investor oder Zwischenfinanzierer aufzutreten
- Akzeptanz der Kosten für Gemeinschaftsflächen unter den Bewohnern bei gemischtfinanziertem Projekt schwierig (hoher Anteil bei großen geförderten Familienwohnungen für Gemeinschaftsflächen)
- Schwierigkeiten, die Bewohner auf die gemeinschaftlich orientierten Ziele des Vereins zu verpflichten, wenn Mitgliedschaft der Bewohner im Bewohnerverein nicht obligatorisch festgeschrieben wird

4.2.4 Elsterkoppel, Kiel-Ottendorf

Ziele

- Generationen übergreifendes Wohnen
- Nicht isoliert, sondern in verbindlichem sozialen Kontext wohnen
- Möglichkeiten für Rückzug und gemeinschaftliches Zusammenleben
- Miteinander und voneinander lernen
- Nachbarschaftshilfe geben und erhalten
- Ökologisch bauen und leben

Planungsphase

- Verkauf eines ehemaligen Altenheims (Haus Elsterkoppel) durch die Stadt Kiel; Entwicklung der Idee für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt eines Altenheimbewohners
- Einschalten eines professionellen Projektentwicklers und Suche weiterer Interessenten durch Zeitungsannoncen
- In der Anfangsphase Begleitung des Planungsprozesses der Gruppe durch einen Projektmanager
- Gruppenbildung und Gründung einer Planungs-GbR mit 15 Mitgliedern, von denen jeder 1.000 Mark Startgebühr als Anschubfinanzierung bezahlt
- Kontaktaufnahme der GbR zur Stadt und zu Banken
- Planung der Akquise weiterer zehn Gruppenmitglieder bis nach dem Grundstückskauf zurückgestellt
- Vorplanen des Um- und Ausbaus durch ein Architekturbüro
- Positive Resonanz der Politik zum Projekt
- Gründstückskauf gescheitert, weil Konkurrent einen höheren Preis (2,7 Mio. statt 2,1 Mio. Mark) bot
- Zurzeit: Suche nach einem alternativen Projekt über Makler und Bauträger; Gründung des Vereins „Nachbarschaftliches Wohnen in Kiel e. V.“

Finanzierung/Kosten

- 20 Gruppenmitglieder finanzieren eigene Wohnungen und gemeinsam fünf weitere (Vermietung)

Rechtsform

- GbR als Planungsgemeinschaft
- Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Bewohnerverein zur Regelung häuslicher Belange und zur Organisation des Gemeinschaftslebens; alle Bewohner werden Mitglied des Bewohnervereins

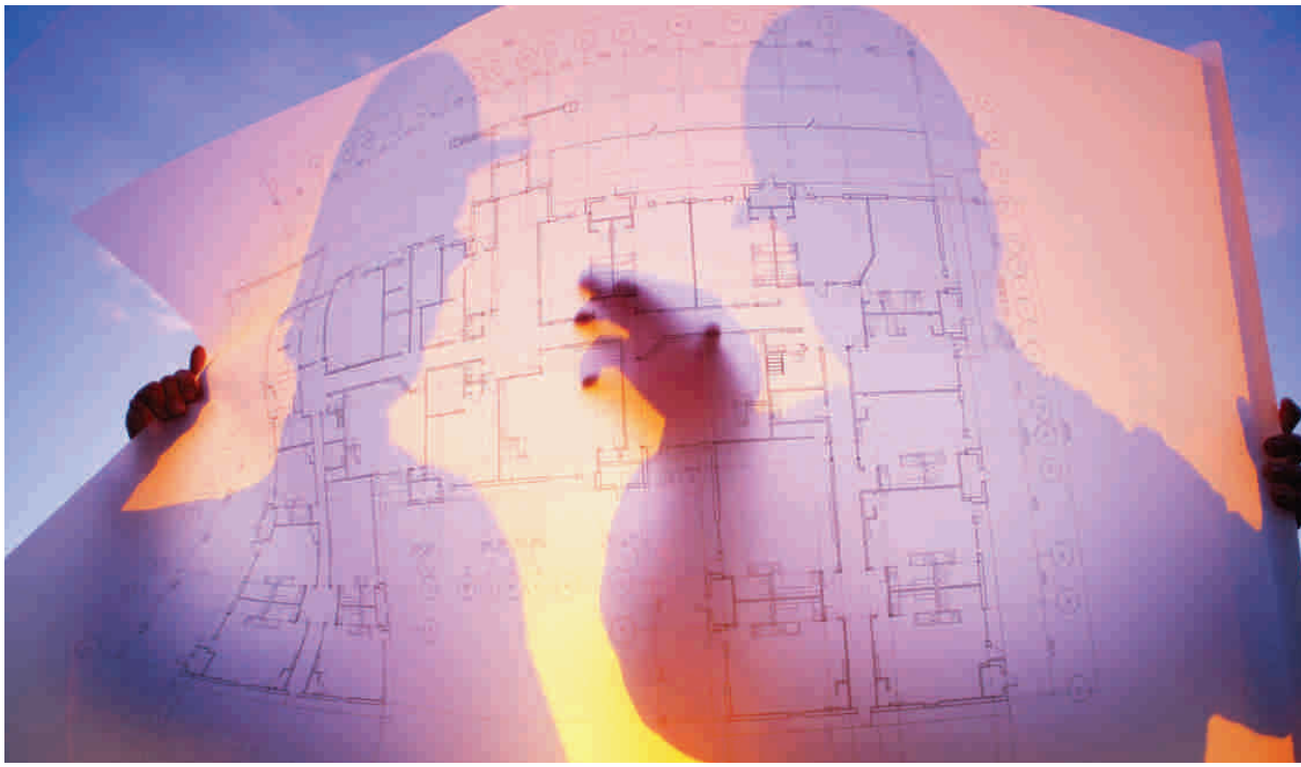
Positive Erfahrungen

- Begleitung durch professionellen Projektmanager
- Binden der Interessenten durch Einzahlung einer Startgebühr als Anschubfinanzierung

Hemmnisse

- Konkurrenz bei attraktiven innerstädtischen Grundstücken. Kommune entscheidet Grundstücksverkauf nach Renditeaspekten

- Bauherrenmodell
- Gescheitert
- Anzahl WE: 25
- Ergänzende Einrichtungen:
  Gemeinschaftsraum
  Waschküche
  Fahrradschuppen
  Werkstätten
  Gästezimmer
  Gartengelände
- Anzahl der Interessenten: keine Angaben
- Alter der Interessenten: gemischt, bis 80 Jahre
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
  Mehrpersonenhaushalte
- Eigentümer: Bewohner
- Vertragsform: Eigentum und Miete
- Bewohnerinitiiertes und -verwaltetes Generationen übergreifendes Wohnprojekt



4.3 Profilskizzen Bauträgermodell

4.3.1 Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster, Bonn-Pützchen

Ziele

- Nachbarschaftliche Gemeinschaft mit gegenseitiger Hilfe und gemeinsamer Freizeitgestaltung
- Durchmischte Altersstruktur
- Kompetenzen der Bewohner für das Wohnprojekt nutzen
- Selbstbestimmung auch im Alter erhalten

Planungsphase

- Initiative durch Architekten: (Um-)Bauten in engem Kontakt mit den späteren Nutzern entwickeln
- Grundstücksakquisition durch Architekten
- Parallel Initiative einer Gruppe, die Mitglieder für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt suchte
- Kontaktaufnahme zu der Interessentengruppe von Seiten der Architekten
- Regelmäßige Treffen der Interessenten und Architekten

- Bauträgermodell
- Dezember 2000 (Umbau) 1. Bauabschnitt bezugsfertig; 2001 2. Bauabschnitt (Neubau)
- Anzahl WE: 34 + 26
- Größe der WE: 30-150 m²
- Ergänzende Einrichtungen:
  2 Büroräume
  Gemeinschaftsraum
  Gästewohnung
  Nachbarschaftscafé
  6000 m² Gartenpark
  Klosterinnenhof
  Tiefgarage
- Anzahl der Bewohner: ca. 100 gesamt
- Alter der Bewohner: 30 bis 65 Jahre, die Hälfte über 60 Jahre
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
- Eigentümer: Bewohner, Vorsorger, Architekt
- Vertragsform: Eigentum und Miete
- Bewohnerverwaltetes Generationen übergreifendes Wohnprojekt

Realisierungsphase

- Zwischenfinanzierung des Grundstückskaufs über Bankdarlehen (Architekten)
- Gründung der Gesellschaft „Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster Bonn-Pützchen GmbH & Co. KG“
- Organisation und Finanzierungsplanung des Projektes sowie Strukturierung und Moderation regelmäßiger Planungstreffen potenzieller Interessenten und zukünftiger Bewohner durch Architekten
- Entwurf der Grundrisse in Kooperation zwischen Architekten und zukünftigen Bewohnern
- Vermarktung durch Architekten
- Vor Baubeginn 80 Prozent der Wohnungen verkauft
- Vermietung der Wohnungen, zunächst über die Architekten, aktuell über einen Immobilienmakler

Architektur/Städtebau

- Umbau eines alten Klostergebäudes, ergänzender Neubau
- Anspruchsvolle Wohnraumgestaltung in denkmalgeschützter Wohnanlage in Absprache mit den Bewohnern
- Ökologische Bauweise
- Integration barrierefreier bzw. rollstuhlgerechter Wohnungen
- Integration von Gemeinschaftsflächen
- Wohnungsgrößenmix
- Integration von Büroflächen für Selbstständige und Gewerbetreibende

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Regelmäßige Treffen der zukünftigen Bewohner zur Regelung häuslicher Belange und zur Verteilung von Aufgaben
- Moderation der Gruppe durch professionelle Moderatorin, insbesondere in Bezug auf die Rechtsform und Organisation des Gemeinschaftslebens
- Bilden von Arbeitsgruppen unter den Bewohnern
- Gründen eines Bewohnervereins geplant, in dem alle Käufer und Bewohner des Hauses Mitglied sind
- Angebot der Übernahme der Hausverwaltung über zunächst fünf Jahre durch Architekten

Integrierte Dienstleistungen

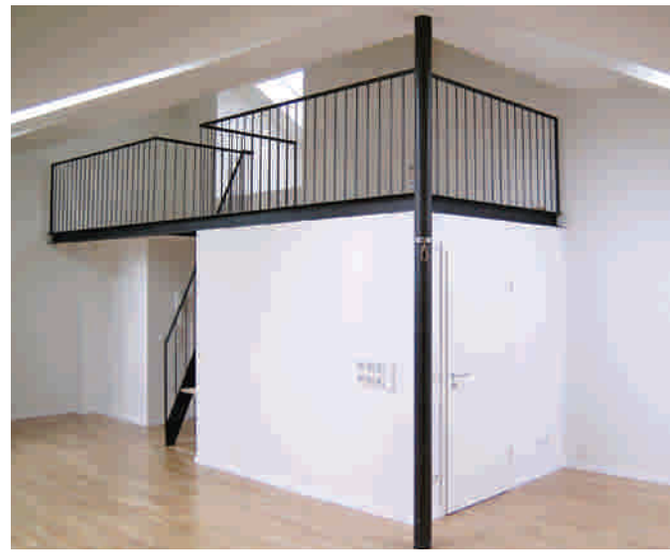
- Organisation der Nachbarschaftshilfe über Verein

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Nachbarschaftscafé

Finanzierung/Kosten

- Finanzierung des Grundstücks auf Initiative der Architekten über eine Privatbank auf der Grundlage der vorliegenden Baupläne und Konzeption
- Verkauf der Wohnungen zu 50 Prozent an Selbstnutzer und zu 50 Prozent an Kapitalanleger (zumeist Vorsorger)
- Verkauf der Wohnungen durch die Architekten als Bauträger nach Makler- und Bauträgerverordnung (MABV) (30 Prozent der Kaufsumme werden nach der Vormerkung ins Grundbuch fällig, 70 Prozent können in max. sieben Raten nach Baufortschritt in Rechnung gestellt werden).
- Kaufpreis freifinanzierte Wohnungen: 4.800 Mark/m²
- Netto-Kaltmiete: 16 Mark/m² – zuzüglich 25 Mark pro Wohnung für den Gemeinschaftsraum
- Beim Klosterumbau Denkmal-Afa von zehn Prozent über zehn Jahre auf etwa halbe Kaufsumme
- Gästewohnung und Gemeinschaftsraum im Eigentum der Architekten. Kapitalkosten hierfür werden über monatlich zu zahlende 25 Mark jedes Bewohners bedient



Rechtsform

- Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Gründen eines Bewohnervereins geplant

Positive Erfahrungen

- Schneller Verkauf der Wohnungen (vor Baubeginn), weil Grundstück und konkrete Planung vorlagen
- Zwischenfinanzierung über Bank aufgrund der Sicherheiten: Grundstück und Planung der Architekten
- Hohe Bereitschaft der Interessenten, sich im Projekt zu engagieren

Hemmnisse

- Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Grundstücks bevor Interessenten Kaufverträge abgeschlossen hatten
- Zu hohe Belastung der Architekten (vor allem finanziell), da sie Aufgaben wie Moderation des Gruppenbildungsprozesses, Planen und Finanzieren des Projektes, Rechtsformen finden, Vermarkten des Wohnprojektes und Verwaltung übernehmen
- Zeitliche Verzögerungen und damit erhöhte Kosten beim Gruppenbauvorhaben, da auf Seiten der verschiedenen politischen Ebenen der Kommune Widerstand statt Unterstützung erfolgte

4.3.2 Lebensräume für Jung und Alt der St. Anna Hilfe gGmbH in Württemberg

Ziele

- Generationen übergreifendes Zusammenleben (geplant: mindestens 1/3 jüngere Bewohner)
- Aktivieren von Nachbarschaftshilfe über eine Gemeinwesenarbeiterin
- Sozialer Isolation und Vereinsamung im Alter entgegenwirken

Planungsphase

- Projekt initiiert durch eine 130 Jahre alte kirchliche Stiftung privaten Rechts („Stiftung Liebenau"), die seit 1995 als Holding mit fünf eigenständigen GmbHs (operatives Geschäft) organisiert ist
- Planung und Realisierung der Wohnprojekte durch Stiftung als Bauträger
- Projekte sind zumeist in Gemeinden, die zugleich Standort eines Heimes und/oder eines ambulanten Pflegedienstes der St. Anna Hilfe gGmbH (=Trägerin der Altenhilfe der Stiftung) sind, so dass Voraussetzungen für ein vernetztes System gegeben sind
- Grundlagenvertrag zwischen Gemeinde und Stiftung
- Vorstellen der Pläne im Gemeinderat und Abstimmung mit dem Bürgermeister
- Öffentliche Bekanntmachung, um Anregungen der Bürger einzubringen

Realisierungsphase

- Teilungserklärung, Erstellen der Baupläne, notarielle Beurkundung
- Beginn des Verkaufs der Wohnungen noch vor Baubeginn
- Planen und Aktivieren der Nachbarschaftshilfe in den Wohnprojekten über St. Anna Hilfe gGmbH

Architektur/Städtebau

- Wohnanlagen in zentralen Ortslagen, um Teilnahme am kulturellen und sozialen Leben zu ermöglichen und Versorgungsstrukturen nutzen zu können
- Rollstuhlgerechte Bauweise aller Wohnungen

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Integrierte Fachkraft für Gemeinwesenarbeit, Organisation der Hilfe zur Selbsthilfe
- Bewohnerbeirat aus Mietern und Eigentümern
- Nachbarschaftshilfe; sowohl ehrenamtlich als auch gegen Bezahlung. Typische nachbarschaftliche Dienstleistungen für Ältere: Notruf-Rollläden oder Pflegekette

Integrierte Dienstleistungen

- Vermittlung von professioneller und nachbarschaftlicher Hilfe, inkl. Pflege durch Gemeinwesenarbeiterin
- Semiprofessionelle und professionelle Dienstleistungen durch Bewohner (z. B. als Honorarkräfte beim Pflegedienst der St. Anna Hilfe gGmbH angestellt)

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Integration in die Gemeinde über Gemeinwesenarbeiterinnen
- Räume im Service-Zentrum auch für andere Gemeindemitglieder

Finanzierung/Kosten

- Zwischenfinanzierung durch Stiftung
- Verkauf der Wohnungen
  zu 20 Prozent an Selbstnutzer
  und 80 Prozent an Vorsorger
- Vermietung über die St. Anna Hilfe gGmbH mit garantierter Miete über zehn Jahre
- Einige öffentlich geförderte Wohnungen im Eigentum der Gemeinde, weitere im Eigentum der Stiftung Liebenau und von Einzelpersonen (Vermittlung an weniger finanzkräftige Bewohner)
- Gründen eines Sozialfonds durch die Stiftung Liebenau und die jeweilige Gemeinde, in den die Gewinne aus dem Bauträgergeschäft und dem Grundstücksverkauf (durch Gemeinde eingebracht) einfließen
- Finanzierung der Gemeinwesenarbeit durch Zinserträge aus Sozialfonds
- Kaufpreis freifinanzierte Wohnungen: 3.000 – 5.500 Mark/m²
- Netto-Kaltmiete: zwischen acht Mark (öffentlich geförderte WE) und fünfzehn Mark zzgl. drei Mark NK pro m²

Rechtsform

- Eigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- Verwaltung der Wohnanlage und Vermietung durch St. Anna Hilfe gGmbH

Positive Erfahrungen

- Vertrauen bei den Interessenten aufgrund der engen Partnerschaft zwischen Kommune und Stiftung
- Sicherheit für Kapitalanleger durch 10-jährige Mietgarantie nach Baufertigstellung
- Sicherheit für die Bewohner auch im Falle zunehmender Hilfsbedürftigkeit durch die Wahl von Standorten mit bereits vorhandenen Einrichtungen der St. Anna Hilfe gGmbH (Synergieeffekte)
- Integration von sozialen Fachkräften für die Organisation des Gemeinschaftslebens ohne Betreuungsvertrag und Grundpauschale für Bewohner, Bereitschaft der Bewohner, sich selbst zu engagieren

- Bauträgermodell
- 15 Wohnprojekte realisiert, weitere in Planung; 1995 erstes Projekt
- Anzahl WE: 15 bis 80, je nach Projekt, insgesamt 603
- Größe der WE: 40 - 100 m²
- Ergänzende Einrichtungen:
  Stützpunkte der St. Anna-Hilfe im Service-Zentrum mit Begegnungs-, Büro- und Pflegeräumen
- Anzahl der Bewohner: insgesamt 865
- Alter der Bewohner:
  60% der Bewohner über 60 Jahre,
  Durchschnittsalter 49 Jahre
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
  Mehrpersonenhaushalte
- Eigentümer: Eigentümergemeinschaft (20% Selbstnutzer, 80% Vorsorger aus dem Ort, für einige Wohnungen Stiftung)
- Vertragsform: Eigentum (234) und Miete (471)
- Von einer kirchlichen Stiftung privaten Rechts initiiertes, Generationen übergreifendes Wohnprojekt mit Gemeinwesenkonzept

4.3.3 Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt, Münster-Mecklenbeck

Ziele

- Steigerung der sozialen Qualität im Wohnungsbau durch Zusammenwohnen von Jung und Alt
- Unterschiedlichen Wohnbedürfnissen (sozial und finanziell) entsprechen
- Beteiligung der Bewohner am Planungsprozess
- Ökologische Qualität und kostengünstiges Bauen und Wohnen

Planungsphase

- 1995 Handlungsprogramm „Wohnen in Münster“: u. a. explizit erklärtes Ziel, Gruppenwohnprojekte zu fördern
- Entwickeln von Qualitätszielen in Projektsteuerungssitzungen, an denen alle Institutionen und Personen teilnahmen, die an der Planung, Genehmigung und Realisierung des Projekts beteiligt waren
- Gezielte Öffentlichkeitsarbeit u. a. durch Wohnungsamt und Sozialdezernat
- Informationsveranstaltung mit 50 Interessenten
- Bilden einer Kerngruppe besonders engagierter Personen
- Organisation der Bewohnerbeteiligung durch Wohnbund-Beratung in Bochum
- Teilnahme an einem ausgeschriebenen Architektenwettbewerb, so dass Wünsche und Bewertungen der Bewohner bei der Planung berücksichtigt wurden

Realisierungsphase

- Investment durch Stiftung Siverdes
- „Wohn- und Stadtbau GmbH“ Münster als Bauträger und Wohnungsverwalter
- September 1997: Gründung des Bewohnervereins „Gemeinsam Wohnen von Jung und Alt e. V.“

Architektur/Städtebau

- Sechs zwei- bis dreigeschossige Gebäude (Reihenhauszeile, zwei Doppel- und drei Punkthochhäuser), die sich um einen Innenhof mit differenzierten Gemeinschaftsflächen gruppieren
- Gemeinschaftseinrichtungen
- Ökologische und kostengünstige Bauweise entsprechend des Programms „Zukunftsweisendes Bauen“ des Landes Nordrhein-Westfalen
- Barrierefreiheit aller Erdgeschosswohnungen, eine behindertenfreundliche Familienwohnung

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Organisation des Gemeinschaftslebens durch den Verein „Gemeinsam Wohnen für Jung und Alt e. V.“, in dem alle Bewohner Mitglied sind
- Organisation der Nutzung und Finanzierung des Gemeinschaftshauses in Eigenregie der Bewohner
- Gegenseitige Hilfe, gemeinschaftliche Freizeitaktivitäten

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Integration in ein Neubauwohngebiet

Finanzierung/Kosten

- Förderung der Projektentwicklung und -beratung durch die Stadt Münster und das Land Nordrhein-Westfalen
- Bereitstellen des Grundstücks zu Sonderkonditionen durch die Stadt Münster
- Zwei freifinanzierte Wohnungen, 28 Wohnungen öffentlich gefördert
- Mitfinanzieren des Gemeinschaftshauses durch die Bewohner (35 Mark pro Haushalt im Monat)

Rechtsform

- Stiftung als Investor
- Bewohnerverein

Positive Erfahrungen

- erfolgreiches Zusammenwohnen mit starker nachbarschaftlicher Unterstützung durch „professionelle“ Begleitung durch die Stadt
- In Folge des gelungenen „Vorzeigebeispiels“ jetzt hohes Interesse von Privatinvestoren, in gemeinschaftliche Wohnprojekte zu investieren

- Bauträgermodell
- April/Mai 1998 bezugsfertig
- Anzahl WE: 30
- Größe der WE: 47-137 m²
- Ergänzende Einrichtungen:
  Gemeinschaftshaus mit Gästewohnung
- Anzahl der Bewohner: 48 Erwachsene, 45 Kinder
- Alter der Bewohner: gemischt
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
  Mehrpersonenhaushalte
- Eigentümer: Stiftung Siverdes
- Vertragsform: Miete
- Kommunal (Sozialdezernat der Stadt Münster) initiiertes und bewohnerverwaltetes Generationen übergreifendes Wohnprojekt

4.3.4 Altes Wasserwerk, Arnsberg-Binnerfeld

Ziele

- Seniorenwohnprojekt mit umfangreicher Bürgerbeteiligung
- Eigenständiges und selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Planungsphase

- In Folge einer von der Stadt Arnsberg initiierten Veranstaltungsreihe „Wie möchte ich leben, wenn ich älter bin“ Anregung von Seiten der Interessenten zur Entwicklung eines Modellprojektes
- Interessentenpool von ca. 400 Personen
- Akquisition eines Grundstücks durch eine Expertengruppe (Architekten, Bankkaufleute, Fachkräfte der städtischen Ämter)
- 1996 Reservierung eines städtischen zentrumnahen Grundstücks (ehemaliges Wasserwerksgelände)
- Grundstücksvergabe gebunden an die Auflage, einen gemeinnützigen Verein zu gründen und mittels umfassender Bürgerbeteiligung das Projekt weiter zu entwickeln
- Gründen des Vereins „Mit Freu(n)den ins Alter e. V.“ (220 Fördermitglieder)
- Befragungen der Interessenten zu konkreten Wünschen
- Einrichten verschiedener Arbeitsgruppen (Konzeption, Finanzierung, Sponsoring), um Interessenten die Möglichkeit zu bieten, eigene Ansprüche zu verwirklichen
- Einige Interessenten ziehen nicht in das Projekt ein, wollen jedoch das geplante Kommunikationszentrum nutzen

Realisierungsphase

- 1997 Aufforderung der Stadt, eine Genossenschaft zu gründen, die als Bauträger fungiert und gemeinsam mit dem Förderverein den Beteiligten die Gelegenheit bietet, das Projekt mitzugestalten
- Begleitung der Genossenschaftsgründung durch den Wohnbund in Bochum
- Nach Wegfall der staatlichen Förderung für nicht selbst einziehende Genossenschaftsmitglieder (Eigenheimzulage) 1998 Auflösung der Genossenschaft, da sie einer Wirtschaftlichkeitsprüfung nicht standhalten konnte
- Entwurfsplanung durch Expertengruppe unter geringer Beteiligung der Vereinsmitglieder und Projektinteressierten
- Konkurrenzsituation durch Architektenmodell einer Studentin im Rahmen einer Diplomarbeit; Entscheidung der zukünftigen Bewohner für den Plan der Studentin
- In Folge Austausch des Vorstandes und Beauftragen eines neuen Architekten mit der Entwurfsplanung in Kooperation mit dem Verein
- Aktuell: Suche eines privaten Investors auf der Grundlage des vorliegenden Architektur-, Kosten- und Betreuungskonzepts (drei mögliche Interessenten)
- Bebauungsplanänderung hinsichtlich der Nutzung des Grundstücks

Architektur/Städtebau

- Barrierefreie und variable rollstuhlgerechte Wohnungsgrundrisse
- Wohnungsgrößenmix
- Integration von Service- und Gemeinschaftseinrichtungen

Organisation des Gemeinschaftslebens

- Motto „so viel Selbsthilfe wie möglich, so viel professionelle Dienstleistungen wie nötig“
- Austausch nachbarschaftlicher Hilfe
- Gemeinsame Freizeitgestaltung

Integrierte Dienstleistungen

- Kooperation mit benachbartem Johanneshospital
- Offenes Kommunikationszentrum für alle Arnsberger Bürger

Integration des Projektes in die Nachbarschaft

- Enge Verflechtung mit Nachbarschaft geplant
- Kommunikationszentrum mit Café und Freizeiträumen sowie Therapie und Massage als Angebot für alle Arnsberger Bürger

Finanzierung/Kosten

- Stiftungsidee und Genossenschaftsmodell aus wirtschaftlichen Gründen verworfen
- Errichtung durch einen Privatinvestor
- Zuschuss durch das Land für die Planungen zur Gründung der Genossenschaft, der jedoch nach Scheitern der Genossenschaft zurückgezahlt werden musste

Rechtsform

- Mietobjekt eines Investors

Positive Erfahrungen

- Entscheidungsmöglichkeiten der Gruppe im Rahmen der allgemeinen kommunalen Vorgaben
- Ideelle Unterstützung des Projektes durch Bürgermeister und Verwaltung
- „Ehrenamtliche“ Beratung des Vereins in wirtschaftlichen Fragen und Suche nach einem Investor durch ein Vorstandsmitglied einer Bank
- Kostenlose Vorplanung (Ausschreibung etc.) durch einen Architekten

Hemmnisse

- Nicht genügend Mitglieder für eine Genossenschaft nach Streichung der staatlichen Bauförderung (Eigenheimzulage)
- Änderung der Landesbauordnung erforderte eine Anpassung der architektonischen Planung
- Verzögerung der Planungen durch noch ausstehende Bebauungsplanänderung
- Uneinigkeit unter den Akteuren (Leitung des Vereins einerseits und Bürgerplanung von unten andererseits)
- Planungsverzug, weil trotz Landes-Zuschüssen kein professioneller Projektentwickler eingeschaltet wurde (Angst der Interessenten vor Fremdbestimmung)
- Zum Teil negatives Image in der Öffentlichkeit als Folge der zunächst vorgesehenen Eigentumswohnungen im Projekt

- Bauträgermodell
- Geplanter Baubeginn: Juni 2001; Planungen seit ca. acht Jahren
- Anzahl WE: 60
- Größe der WE: 49-55 m²
- Ergänzende Einrichtungen:
  Gästeapartment
  offenes Kommunikations- und Servicezentrum
  (öffentliches Café
  Friseur und Massage
  Betreuung und Pflege
  Aufenthaltsraum)
  Garten
- Anzahl der Interessenten: 100
- Alter der Interessenten: ab Mitte 50
- Haushaltsstruktur:
  Einpersonenhaushalte
  Zweipersonenhaushalte
- Eigentümer: Investor
- Vertragsform: Miete
- Kommunal initiiertes und bewohnerverwaltetes Seniorenwohnprojekt

5. Wohnungspolitische Handlungsansätze

In Anbetracht der Alterung der Bevölkerung und der aufgezeigten Konsequenzen (u. a. Verteuerung der Dienstleistungen für Ältere) ist es dringend erforderlich, Generationen übergreifende Baugemeinschaften mit ihren neuen Formen der Unterstützung im Alter weiter zu entwickeln. Zunächst sind Länder und Kommunen aufgerufen, den Grundgedanken eines selbstbestimmten, aktiven Lebens im Alter systematisch zu fördern. Dass Baugruppen bei einer entsprechenden Initiierung und Unterstützung durch die Kommunen aus der „exotischen Nische“ herauskommen und auch von professionellen Verhandlungspartnern (z. B. Banken) anerkannt werden, zeigen in Freiburg und Tübingen realisierte Baugruppenprojekte junger Familien. Nachdem die ersten Baugruppen mit ehrenamtlichem Engagement der Architekten realisiert waren, stieg die Nachfrage immens. In jüngster Zeit bewerben sich auch Generationen übergreifende Gruppen um Grundstücke.

Interessenten an Generationen übergreifenden Wohnprojekten verfügen in der Regel über relativ hohe Einkommen und einen hohen Bildungsstand. Ihr Problem ist nicht, sich am Wohnungsmarkt angemessen zu versorgen, sondern die Probleme ergeben sich aus der Komplexität der von ihnen gewünschten Projekte. Für Bauträger bilden diese Gruppen nicht alltägliche Risiken. Die Gruppenmitglieder sind an einer intensiven Mitgestaltung interessiert, die für die Bauträger zu Kostenerhöhungen führen kann. Es können Zeitverzögerungen entstehen, Gruppen sind zu diesem Zeitpunkt noch labil, wodurch nicht selten das gesamte Projekt gefährdet ist. Aus diesem Grund benötigen die Gruppen professionelle Beratung von außen. Dies ist nicht Aufgabe der Kommune, sie kann aber vermittelnd tätig sein.
Spezielle Förderprogramme sind nicht notwendig. Es bedarf vielmehr einer flexiblen und leistungsfähigen Unterstützungsorganisation, die im Wesentlichen eine Kontaktzentrale zur Sammlung und Weitergabe von Informationen darstellt. Das betrifft z. B. Vertragstypen, Listen mit erfahrenen Architekten, Bauträgern und Anwälten, Erfahrungsberichte, Hinweise auf Betreuungsformen, Finanzierungsmodelle und günstige Dienstleistungsangebote. Geeignet wäre eventuell eine Stiftung. Eine erste Aufgabe dieser Stiftung wäre es, ein Netzwerk aller Beteiligten zu bilden – inklusive bereits existierender Gruppen. Lösungswege und Schwierigkeiten würden erkennbar, neue Gruppen unterstützt.
Wichtiger als staatliche Förderprogramme wäre ein Schneeballsystem für informelle Hilfen untereinander, insbesondere zwischen erfahrenen und neuen Gruppen.
Eine wichtige Rolle werden die Kommunen übernehmen müssen, denn sie sollten dazu beitragen, dass interessierte Gruppen Grundstücke oder Objekte erwerben können, die sich für die angestrebten Wohnformen eignen. Es werden Banken gesucht, die Beleihungsfragen beim Grundstückserwerb lösen. Hierzu sind Kooperationen mit speziellen Bauträgern erforderlich, die bereit sind, solche Projekte zu starten. Eine Möglichkeit ist, dass die Stiftung zusammen mit Bauträgern und Banken die Bauprojekte in eigener Regie realisiert und fertige Objekte in Form von Eigentumswohnungen an die Mitglieder einer Gruppe veräußert.

Zurzeit ist noch nicht absehbar, welche Rechtsformen und Lösungen in Zukunft dominieren werden. Gleiches gilt für Voraussagen zur Intensität gegenseitiger Unterstützung. Da die Gruppen autonom sind, werden sie dies selbst entscheiden. Wichtig ist, dass die Erfahrungen über typische Stärken und Schwächen verschiedener Herangehensweisen verbreitet werden. Ziel ist es, dass Gruppen nicht jedes Mal von vorn beginnen und hohes Lehrgeld zahlen müssen.

6. Tipps für Interessenten

6.1 Gruppenbildung und Planungsphase

- Bildung einer Kerngruppe von zwei bis drei Einzelbauherren, die sich in Grundsatzfragen einig und insbesondere gleich motiviert sind
- Prüfung der gemeinsamen Zielsetzungen, z. B.:
  - Unterstützende Nachbarschaft, gegenseitige Hilfeleistungen auf freiwilliger Basis
  - Gemeinschaftliches Wohnen, soziales Miteinander
  - Gruppe als wirtschaftliche Basis für eine gebündelte Dienstleistungsnachfrage
  - Mitsprache und Einfluss bei Inanspruchnahme von Dienstleistungen (bis zur ambulanten Pflege)
  - Mitsprache und Einfluss bei der Planung und Realisierung des Objektes
  - In der Bauphase Kosten senken durch Preisvorteile als Einkaufsgemeinschaft für Baustoffe und durch den gemeinsamen Auftrag an Architekten und Handwerker
  - Eigenleistungen bei der Umsetzung des Projektes, Kombination vieler verschiedener Kompetenzen
  - Besondere Projekte: Umbauen eines Bestandobjektes (z. B. ein Kloster), ökologisches Bauen u. ä.
  - Gemeinsamer Lebensstil in der Gruppe oder vorrangig gemischte Gruppe (sozial, finanziell, interessenbezogen)
  - Mitsprache und Einfluss bei der Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnprojektes
  - Einbringen der eigenen Fertigkeiten und Kompetenzen in das gemeinschaftliche Wohnen
  - Einbringen von Eigenleistungen bei der Verwaltung und Bewirtschaftung des Wohnprojektes
- Vor dem Hintergrund der zentralen Motivation, Festlegen der Ziele und Entwicklung eines gemeinsamen Konzeptes in der Kerngruppe
  - Minimale/maximale Gruppengröße
  - Wünsche bzgl. der Gruppenmitglieder (Alter, finanzielle Situation, Lebensstil, Motivation für das Gemeinschaftsprojekt etc.)
  - Wünsche bzgl. Bauform und Bauweise
  - Wünsche bzgl. der Organisation der Planungs- und Realisierungsphase
  - Wünsche bzgl. der Organisationsstruktur des Gemeinschaftslebens

- Mit dem in der Kerngruppe erarbeiteten Konzept weitere Interessenten für die Gruppe werben über
  – Bekannten- und Freundeskreis
  – Schlüsselpersonen, Vereine, Kontaktstellen
  – Zeitungsannoncen
- Planungsgesellschaft gründen (GbR) und Abschluss eines Planungsgesellschaftsvertrages, der Folgendes regelt:
  – Abstimmungsmodalitäten
  – Zahlungsmodalitäten
  – Rechte und Pflichten der Gesellschafter
- Professionellen Moderator suchen bzw. in der Kerngruppe festlegen, wer diese Rolle übernimmt

6.2 Realisierungsphase

- In Abhängigkeit von der Gesamtkonzeption für die Bauplanung und -ausführung eine der folgenden Organisationsvarianten wählen:
  – Vertrag mit einem Bauträger
  – Generalübernehmer oder -unternehmer beauftragen
  – Baubetreuer beauftragen
  – Im Bauteam bauen
  – Mit freiem Architekten bauen
- Grundstück suchen, wobei folgende „Anlaufstellen“ ratsam sind:
  – Kommunale Baubehörde
  – Kirchengemeinden
  – Zeitungsannoncen
- Bei Beginn der Bauphase Baugesellschaftsvertrag (GbR) abschließen, der den Planungsgesellschaftsvertrag ablöst. Der Baugesellschaftsvertrag regelt folgende Aspekte :
  – Modalitäten der Baukostenverteilung
  – Gemeinsames „Baukonto“
  – Planungsgrundsätze (z. B. DIN 180253 Teil II)
  – Regelung der Eigenleistungen
- Prüfen, ob und wann einzelne Gruppenmitglieder auf Kredite der Bank angewiesen sind
  – Gibt es Gruppenmitglieder, die auf Kredite einer Bank angewiesen sind?
  – Gibt es Gruppenmitglieder, die beim Grundstückskauf auf Kredite der Bank angewiesen sind?
  – Gibt es Gruppenmitglieder, die bei Baubeginn auf Kredite der Bank angewiesen sind?
- Teilungsvertrag (gemäß §3 WEG) abschließen; Zeitpunkt (bei Grundstückskauf bzw. bei Baubeginn oder in der Wohnphase) abhängig von finanzieller Situation der Gruppe.
  Der Teilungsvertrag regelt folgende Aspekte:
  – Lage und Größe der Eigentumswohnungen
  – Abgrenzung des Sondereigentums vom Gemeinschaftseigentum
  – Gemeinschaftsordnung

Weiterführende Literatur

Baubehörde Hamburg: Wohnen im Alter. Hamburg, 1995.

Fuchs, Dörte; Orth, Jutta: Bauen in der Gruppe. München: Callwey, 2000.

Heinzmann, Friedrich: Die freie Bauherrengemeinschaft. Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster. MK Verlag. 2. Auflage. 2000.

Kuratorium Deutsche Altershilfe: Wohnen in Gemeinschaft. Datenlage und Entwicklungsstand. 5. Zwischenbericht im Rahmen des Modellprogramms „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“. Köln, 2000.

Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen: Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Düsseldorf, 1999.

Schnieber, Michael: Lebensräume für Jung und Alt. Tettnang, 2000.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg: Baugemeinschaften. Ein moderner Weg zum Wohneigentum. Stuttgart, 1999.

WohnBund-Beratung NRW: Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen. Ein Leitfaden für die gemeinsame Realisierung von neuen Wohnformen. Bochum, 1999.

Fotonachweis

Titel	„Blaue Häuser“, Hamburg, U. Thomas, Garp
Seite 10	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 11	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 12	Laher Höfe, M. Jöhren
Seite 13	Laher Höfe, C. Lingenauber
Seite 14	Karmelkloster, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 15	LBS Zukunftswerkstatt/Premium.
Seite 16	Karmelkloster, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 17	Aegidienhof, S. Büttner
Seite 18	Laher Höfe, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 19	Laher Höfe, M. Jöhren
Seite 21	Aegidienhof, A. Schmitz
Seite 22, li.	Aegidienhof, S. Büttner
Seite 22, re.	Aegidienhof, S. Franck
Seite 23	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 24	Münster-Mecklenbeck, Mense + Schröder, Münster
Seite 25	Haus Mobile, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 26	Haus Mobile, E. Rodekirchen
Seite 27, o.	Haus Mobile, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 27, u.	Haus Mobile, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 28	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 29	LBS Zukunftswerkstatt/stone
Seite 30	Karmelkloster, J. Marburg, Bildstatt
Seite 31	Karmelkloster, LBS Zukunftswerkstatt
Seite 32	Karmelkloster, J. Marburg, Bildstatt
Seite 33, o. li.	Karmelkloster, J. Marburg, Bildstatt
Seite 33, o. re.	Karmelkloster, J. Marburg, Bildstatt
Seite 33, u.	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 34	St. Anna, R. Leser
Seite 35	St. Anna, R. Kelch
Seite 36	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 37	LBS Zukunftswerkstatt/Premium.
Seite 38	LBS Zukunftswerkstatt
Seite 40	LBS Zukunftswerkstatt/Zefa
Seite 42	LBS Zukunftswerkstatt/imageshop.com

Impressum

Herausgeber	Bundesgeschäftsstelle Landesbausparkassen Behrenstraße 31 10117 Berlin Telefon (030) 2 02 25-414 Telefax (030) 2 02 25-304
Verfasser	empirica Qualitative Marktforschung, Stadt- und Strukturforschung GmbH Kaiserstraße 29 53113 Bonn Telefon (0228) 9 14 89-0 Telefax (0228) 2 17 41-0
Koordination, Satz/Layout	PR NORD Corporate Communications (GPRA) Wolfenbütteler Straße 39 38102 Braunschweig Telefon (0531) 7 01 01-0 Telefax (0531) 7 01 01-50
Druck	roco-Druck GmbH Neuer Weg 48 a 38302 Wolfenbüttel Telefon (05331) 97 01-0 Telefax (05331) 97 01-26

LBS
Bausparkasse der Sparkassen

Kontakt

LBS Zukunftswerkstatt
Info-Zentrum
Postfach 3739
38027 Braunschweig
Telefon (0531) 70 10 152
Telefax (0531) 70 10 150
E-Mail lbs-zukunftswerkstatt@t-online.de
Internet www.lbs.de/zukunftswerkstatt