

Neues Wohnen fürs Alter

Was geht und wie es geht

herausgegeben von

BauWohnberatung Karlsruhe (BWK)

Schader-Stiftung, Darmstadt

Konzeption, Redaktion und Bearbeitung

Michael Andritzky und Thomas Hauer

Dank gilt der Süd Zement Marketing GmbH für die großzügige Unterstützung der Tagungsreihe „Neues Wohnen fürs Alter“, auf deren Ergebnissen der vorliegende Band in wesentlichen Teilen beruht.

1. Auflage 2004
© Anabas-Verlag,
Friesstr. 20–24, D-60388 Frankfurt am Main
Alle Rechte vorbehalten

Layout und Titelgestaltung:
Hartmaier und Mangold, Kirchentellinsfurt
Druck und Bindung:
Majuskel Medienproduktion GmbH, Wetzlar

Bibliografische Information Der Deutschen
Bibliothek:

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese
Publikation in der Nationalbibliografie;
detaillierte bibliografische Daten sind im
Internet über <http://dnd.ddb.de> abrufbar.

anabas

ISBN 3-87038-363-1

Inhaltsverzeichnis

Vorworte

Michael Andritzky, BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) und Alexander Grünenwald, bed & roses;	9
Christoph Kulenkampff, Schader-Stiftung	13

Grundlagen

Städtebau und demografischer Wandel – Status quo und Perspektiven; Albrecht Göschel	18
Wir werden immer älter – Sind die richtigen Fragen schon gestellt? Joachim Brech	38

Selber und gemeinsam Bauen und Wohnen im Alter

Selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnformen: Überblick und Analyse; Marie-Therese Krings-Heckemeier	47
Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen im Alter in Deutschland und den Niederlanden; Renate Narten	53
Altersgerecht wohnen, selbstbestimmt bleiben, gemeinschaftlich leben – Netzwerke zur Selbstorganisation; Gerda Helbig	63

Projekte und Initiativen

„bed & roses“ – Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte. Eine Initiative der BauWohnberatung Karlsruhe; Berta Heyl	74
Das Projekt ZAG – Wohnen am Hofgarten; Alexander Grünenwald	81
Neues Wohnen im Alter. Was geht – und wie es geht. Beispiele, Experimente, Modelle. Alex Hofmann	96

Inhaltsverzeichnis

Baugemeinschaften für Jung und Alt – Das Beispiel
Hamburg. Architektur, Wohnqualitäten, Integrationsmodelle;
Joachim Reinig 108

Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand. Was in
Wohngebieten mit älter werdender Bewohnerschaft geht;
Tobias Robischon 122

Akteure und Träger

Neues Wohnen im Alter – Wo steht die Freie Wohlfahrts-
pflege? Bestandsaufnahme, innovative Ansätze, Zukunfts-
perspektiven; Harald Nier 133

Finanzierungs-, Träger- und Organisationsformen für
selbstbestimmte Wohnprojekte im Alter; Rolf Novy-Huy 141

Projektbeispiele

Einführung 158

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter – Wünsche,
Bedürfnisse, Hoffnungen; Cornelia Kricheldorf 159

Projekte

Generationenhaus West, Stuttgart 165

FGWA e.V., Tübingen 175

WohnSinn eG, Darmstadt 178

Stiftung Dorf in der Stadt, Heidenheim 183

MiKa eG, Karlsruhe-Nordstadt 189

St. Anna-Hilfe für ältere Menschen gGmbH 193

Haus Mobile, Köln-Weidenpesch 197

Karmelkloster Bonn-Pützchen 200

Literaturempfehlungen und wichtige Adressen 203

Kurzbiografien der Autoren 212



192



Vorwort

*Michael Andritzky (BauWohnberatung Karlsruhe
BWK) und Alexander Grünenwald (bed & roses)*

In den Fachwissenschaften besteht Konsens darüber, dass die Wohnfrage eine Schlüsselfrage für die Probleme sein wird, die sich aus dem demografischen Wandel und der alternden Gesellschaft ergeben. So wird die Zahl der über 50-Jährigen bis zum Jahr 2050 auf die Hälfte der Gesamtbevölkerung ansteigen und rund 11,4 Millionen Menschen werden 80 Jahre oder älter sein. Die Zahl der Pflegebedürftigen wird sich in den nächsten 15 Jahren um 50% erhöhen. Wie die Menschen in der dritten Lebensphase wohnen werden, in welchen Häusern und Wohnungen, in welchem sozialen Kontext, allein oder eingebunden in eine selbstgewählte Nachbarschaft, wird zunehmend mitentscheidend sein für die Qualität des Lebens im „dritten Alter“.

So eindeutig wie die Prognosen der Demografen ist auch die Tatsache, dass vor diesem Hintergrund Eigeninitiative und Selbsthilfe der Bürger in Zukunft sehr viel stärker gefragt sein werden als früher. Vielleicht haben wir uns allzu sehr daran gewöhnt, Verantwortung abzugeben in der scheinbaren Sicherheit, dass das staatlich garantierte Sozialsystem uns über die gesamte Lebenszeit halten oder auffangen wird, wenn wir in eine Schieflage kommen sollten. Alle Fachleute sind sich einig, dass die bestehenden Sozialsysteme die damit verbundenen Belastungen nicht werden tragen können, denn „daraus ergäbe sich demografiebedingt und ohne Gegensteuerung lang-

fristig ein Fehlbetrag in Höhe von 300% des gesamten Bruttoinlandprodukts, d.h. 6 Billionen Euro. Generell ist also mit einem Rückzug der staatlich und halbstaatlich organisierten Verteilung zu rechnen, hin zu mehr Selbstverantwortung des Einzelnen“, schreibt Harald Nier in diesem Buch.

Dazu kommt: Durch die Auflösung der größeren Familienverbände und den damit einhergehenden Wandel von Familie insgesamt, verliert diese Keimzelle der Gesellschaft, auch bei der Absicherung der Risiken des Alters, zunehmend an Bedeutung. Viele Menschen leiden deshalb im Alter unter Einsamkeit, denn das Singledasein und die damit verbundene Autonomie des Einzelnen ist wunderbar, solange die Singles jung und leistungsfähig sind; aber wenn sie älter werden, haben die meisten enorme Schwierigkeiten, ein funktionierendes soziales Netz aus Freunden und Bekannten, insbesondere in Notlagen, aufrecht zu erhalten. Gemeinsames Wohnen ist ein erfolgversprechender Weg, dieses Altersrisiko zumindest ein Stück weit abzufangen. Gefragt sind deshalb konkrete Projekte für ein neues Wohnen im Alter, die eine ähnliche Bedeutung haben wie der Wunsch nach einem Eigenheim in der Familienphase.

Im Zentrum dieses Buches stehen wissenschaftliche Hintergrundinformationen, erfolgreiche Praxisbeispiele und konkrete Erfahrungsberichte zum Thema: Wie geht das eigentlich – finanziell, soziologisch, rechtlich? Wie kann der mögliche Weg zu einer anderen Wohnzukunft konkret aussehen? Noch sind innovative Beispiele rar, noch dominieren die gewohnten Modelle des betreuten Wohnens, des Altenheims, der Seniorenresidenz und der oft anonymen mobilen Pfl-

ge das Bild. Dennoch gibt es eine Vielzahl von möglichen Alternativen, die bei aller gemeinschaftlichen Orientierung so individuell gestaltet werden können, wie die Wünsche der Menschen nun einmal sind. Alle Versuche, gelungene und im Prozess befindliche Beispiele aber haben einen gemeinsamen Nenner: Die Menschen wollen ihr Leben selbst bestimmen, selbst organisieren und selbst gestalten.

Dieses Buch richtet sich einerseits an Fachkräfte von Kommunen, Sozialträgern und der Wohnungswirtschaft sowie sozial engagierte Architekten – sie alle sind gleichermaßen gefordert, neue und zukunftsweisende Projekte anzustoßen; andererseits an Bürger, die ihre Wohnzukunft selbst in die Hand nehmen und gerne wissen möchten, was sie auf diesem Weg konkret tun können.

Das Buch und eine Abfolge von Startertagungen, die insbesondere in Süddeutschland Politik, Fachwelt und betroffenen Bürger die Augen öffnen und Lösungswege zeigen wollen, wurden von der BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) / bed & roses initiiert.

Die BauWohnberatung wurde im Jahr 1997 auf Initiative des Deutschen Werkbunds gegründet mit der anspruchsvollen Aufgabe, in schwieriger baukonjunktureller Lage und angesichts des demografischen Wandels sowie nicht mehr tragfähiger planerischer Leitbilder, gute und nachfragegerechte Wohnungen zu bauen. Die neu konzipierte BauWohnberatung sollte mit konkreten Projekten eine frühzeitige Einbindung der späteren Nutzer/innen gewährleisten, deren Bedürfnisse berücksichtigen und für einen flexiblen Planungsprozess sorgen. Das erste große Vorhaben, die

Planung für ein Konversionsgelände in Karlsruhe-Nord, wurde von der BauWohnberatung moderiert und städtebaulich konzipiert. Gemeinsam mit den späteren Bewohnern wurde so ein Siedlungskonzept mit individuell unterschiedlichen Bauformen entwickelt, das auch eine ökologisch optimierte Energieversorgung, ein Programm zur Baukostenbeschränkung und eine autoarme Erschließung im Programm hatte.

In der weiteren Arbeit der BauWohnberatung zeigte sich aber, dass der dringendste Bedarf nach neuen Wohnformen bei der Gruppe der älteren Menschen zwischen 55 und 75 Jahren liegt. Die BauWohnberatung gründete deshalb im Jahre 2002 mit „bed & roses“ eine eigene Organisation für das „Neue Wohnen im Alter“. Ende 2004 wird das erste Bauvorhaben mit der Gruppe ZAG (Zukunft Alternativ Gestalten), das in diesem Buch ausführlich dargestellt ist, bezogen sein. Weitere Vorhaben, darunter als wichtigstes das Projekt „Wohnen mit Tieren“, sind in der Vorbereitungs- und Konzeptionsphase.

Vorwort

Christoph Kulenkampff

Geschäftsführender Vorstand der Schader-Stiftung

Für die Lebensqualität älterer Menschen ist ihre Wohnsituation von zentraler Bedeutung. Dabei steht unverändert der Wunsch nach sicherem, eigenständigem und selbstbestimmten Wohnen im Vordergrund. Preissicherheit und Kündigungsschutz, ein eigenverantwortliches Leben im vertrauten Nachbarschaftsgefüge und verlässliche Unterstützung im Falle von Hilfsbedürftigkeit werden mit zunehmendem Alter immer wichtiger. Gleichwohl kann das „weiter wohnen wie gewohnt“ diese Wünsche oftmals nicht erfüllen. Das Beibehalten der angestammten Wohnung geht besonders im Kontext einer massiv alternden Gesellschaft oft mit dem Wegzug oder Ableben der Mitbewohner und einer Verringerung von Nachbarschaftshilfe wegen Überalterung einher. Zugleich stellt sich die Frage, ob die baulichen Verhältnisse den altersbedingten Einschränkungen gerecht werden, oder ob die Wohnung selbst zu Einschränkungen der Lebensqualität führt.

Die Wohnungsfrage ist in einer alternden Gesellschaft somit vor allem eine Frage sinnvoller Wohnalternativen. Mit dieser Frage befasst sich die Schader-Stiftung in verschiedenen Projekten bereits seit Beginn der 1990er Jahre. Daher hat die Stiftung gerne den Kongress „Neues Wohnen im Alter“ im November 2003 in Karlsruhe zusammen mit der BauWohnberatung veranstaltet, aus dessen Vorträgen – ergänzt um weiteres Material – dann der vorliegende Band entstanden ist.

Die Schader-Stiftung fördert die Kommunikation und Kooperation zwischen den Gesellschaftswissenschaften und der Praxis – etwa durch die Veranstaltung von Tagungen und Kolloquien sowie deren Dokumentation – und macht sie dem interessierten Publikum zugänglich. Der Förderschwerpunkt der Schader-Stiftung liegt im Lebensbereich „Wohnen“; hierin eingeschlossen sind alle zugehörigen Aspekte, etwa der Städtebau oder die Stadtsoziologie. Die Schader-Stiftung wurde 1988 gegründet und finanziert ihre Tätigkeit aus den Erträgen des von Alois M. Schader gestifteten Privatvermögens.

Die Suche nach Möglichkeiten des „Neuen Wohnens“ im Alter begann für die Schader-Stiftung Mitte der 1990er Jahre mit einer umfassenden Untersuchung der Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen. Damals herrschte noch die Überzeugung vor, „ein alter Baum dürfe nicht verpflanzt werden“, doch empirisch fundierte Kenntnisse der Umzugswünsche und Umzugsmöglichkeiten älterer Menschen fehlten. Im Hintergrund stand die wohnungs- und sozialpolitische Frage: Wie können in Zukunft älteren Menschen, die zunehmend in großen, schwer zu pflegenden, wenig altersgerechten Wohnungen leben werden, attraktive Alternativen angeboten werden? In einem umfassenden Forschungs- und Kommunikationsprojekt wurde eine Fülle von Ansätzen entwickelt, wie durch ein koordiniertes Zusammenwirken von Politik, Wohnungswirtschaft, Investoren, Kommunen und Sozialdienstleistern ein Wohnungsangebot geschaffen werden kann, das den Wünschen und Bedürfnissen älterer Menschen entspricht und das es erlaubt, zugleich öffentliche Fördermittel

einzusparen und den vorhandenen Wohnungsbestand effizienter für die allgemeine Wohnungsverorgung zu nutzen.

Ein weiterer Schritt der Suche der Stiftung nach Möglichkeiten des „Neuen Wohnens fürs Alter“ war das Frankfurter „Nordweststadtprojekt“, in dem in Zusammenarbeit von Wissenschaftlern, der Kommune, den Wohnungsgesellschaften und Sozialdienstleistern am Beispiel dieses Quartiers Konzeptionen für die altersgerechte Umgestaltung größerer Wohnquartiere entwickelt wurden. In großstädtischen Regionen wird die Zahl der Älteren überdurchschnittlich anwachsen, und manche Wohnquartiere erreichen schon heute die für das Jahr 2030 prognostizierte Altersstruktur Deutschlands. Die Nordweststadt in Frankfurt am Main wurde in den 60er Jahren für 25.000 Menschen gebaut und überwiegend von jungen Familien bezogen. Heute, 35 Jahre später, sind die Kinder aus dem Haus und die jungen Eltern von damals im Rentenalter. Die Nordweststadt gilt als Musterbeispiel für viele ähnliche Wohngebiete mit älter werdender Bewohnerschaft in Deutschland. Da diese Wohnquartiere in räumlich konzentrierter Form die demografische Entwicklung vorwegnehmen, bieten sie sich als Lernfelder für die Zukunft der alternden Gesellschaft an.

In jüngster Zeit hat sich die Stiftung unter anderem mit der Frage befasst, wie ältere Menschen bei der Klärung ihrer persönlichen Wohnzukunft unterstützt werden können. Denn obwohl die Notwendigkeit einer frühzeitigen Planung der persönlichen Wohnsituation im Alter von immer mehr Menschen erkannt wird, so ist die Auseinandersetzung mit dem Leben im Alter für

viele Menschen doch eine unerfreuliche, mit negativen Gefühlen belastete Aufgabe. Die Klärung der eigenen Wohnzukunft wird somit hinausgeschoben oder erfolgt nur oberflächlich. So bleibt es dabei, dass Informationen über Wohn- und Hilfsmöglichkeiten ältere Menschen oftmals erst dann erreichen, wenn rasch etwas an der Wohn- und Lebenssituation geändert werden muss, wenn Pflege- und Hilfsbedürftigkeit sich ankündigen oder schon eingetreten sind.

Auf die für unsere alternde Gesellschaft so bedeutende Frage nach dem „Neuen Wohnen fürs Alter“ liefert dieses Buch weitere Antwort-Bausteine, indem es besonders nach den Möglichkeiten gemeinschaftlichen Wohnens im Alter fragt.

Ich danke der BauWohnberatung Karlsruhe, speziell den Herren Andritzky und Dr. Hauer für ihr Engagement, das dieses Buch ermöglicht hat und wünsche ihm viele interessierte Leser.

Grundlagen

Städtebau und demografischer Wandel

Status quo und Perspektiven

Albrecht Göschel, difu Berlin

Deutschland schrumpft – was heißt das für die Städte und das Wohnen?

Demografische Entwicklungen sind immer eine der zentralen Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung. Bei konstanter oder leicht wachsender Bevölkerung und gleichfalls konstantem Altersaufbau – in Form der so genannten Alterspyramide mit einem breiten Sockel von Jungen und einer dünnen Spitze an Alten – mag die Aufmerksamkeit für diese Rahmenbedingung nachlassen. In der gegenwärtigen, sich seit 30 Jahren ankündigenden Situation eines dramatischen Geburtenrückgangs drängt sich der demografische Wandel der Gesellschaft schon seit einiger Zeit ins Bewusstsein der Planer und in den letzten Jahren auch der Öffentlichkeit. Es wird buchstäblich keinen Sektor der Stadtentwicklung geben, der nicht von der „demografischen Wende“ erfasst wird.

Demografische Prognosen und Entwicklungen als ein typisches Zukunftsdilemma

Demografische Aussagen sind prognostische Griffe in die Zukunft. Wie alle Prognosen sind sie von Rahmenbedingungen abhängig und werden in vielfältiger Weise immer wieder von anderen, unvorhergesehenen Entwicklungen gebrochen. Das führt direkt zu der Frage, was Zukunft eigentlich ist und wie wir sie erschließen können. Bei der Beantwortung dieser Frage stößt man zunehmend auf ein Dilemma, das sich aus drei typischen Facetten zusammensetzt, die das Demografie-Problem als einen geradezu klassischen Fall eines Zukunftsdilemmas erscheinen lässt.

Zum ersten: Wir können über Zukunft im Grunde immer weniger Aussagen treffen. Dies liegt an einem ganz simplen Strukturmerkmal moderner Gesellschaften: Unsere Lebensbedingungen sind offensichtlich zunehmend von Wissen abhängig. Aber die

„Halbwertszeit“ relevanten Wissens, d.h. seine Lebens- oder Bedeutungsdauer, verkürzt sich ständig. Wenn aber Lebensbedingungen von Wissen abhängig sind und wenn Wissensproduktion sich ständig beschleunigt, verändern sich auch Lebensbedingungen mit zunehmender Geschwindigkeit. Gegenwart, definiert als gesicherter Bestand relativ konstanter Bedingungen, wird ständig kürzer. Zunahme von Wissen weitet Gegenwart also nicht aus, sondern verkürzt sie offenbar. Der Zeitpunkt, an dem eine unbekannte Zukunft beginnt, rückt durch neues Wissen ständig näher an uns heran und wird nicht, wie man in naiver Weise meinen möchte, immer weiter hinausgeschoben. Die Gegenwart leidet an „Gegenwartsschrumpfung“, wie es Hermann Lübke (1997; 1994) treffend auf den Punkt gebracht hat. Dem steht als zweite Facette des Zukunftsdilemmas gegenüber, dass die Konsequenzen unseres Handelns eine ständig wachsende zeitliche Tiefe bekommen, da die technischen Anforderungen an alle Einrichtungen, Infrastruktur etc. Haltbarkeiten verlangen, die einen langen Bestand dieser Dinge garantieren. Ein Trampelpfad, von ein paar Eseln als Verkehrsweg der Vergangenheit, war, wenn nicht mehr genutzt, in ein paar Jahren wieder überwachsen.

Die dritte Facette dieses Zukunftsdilemmas besteht nun darin, dass die negativen Folgen von Fortschritt seine positiven Folgen zu überwältigen drohen oder bereits überwältigt haben. Fortschritt als Bedingung von wachsendem Wohlstand und wachsender Freiheit gerät schon seit den frühen 1970er Jahren zunehmend unter den Verdacht, mehr Belastungen als Wohltaten zu bewirken, gilt zunehmend als unkalkulierbares Risiko, als katastrophenträchtige Hybris (Dahrendorf 1992: 184; Giesen 1993), der mit Empathie zum Kleinen, zur Natur und zum Mitmenschen begegnet werden muss. Die Abkehr vom Bild der Stadt als Maschine der Naturbeherrschung, die Suche nach einer Versöhnung von Natur und Technik (Weiß 1986), nach der Stadt als besonderem Ort (Ipsen 1989), nach dem urbanen Leben und Wohnen auch in den Innenstädten oder innenstadtnahen Quartieren, das Leben im Nahraum des Quartiers – all das sind offensichtlich Reaktionen auf negative Fortschrittskonsequenzen. Dieser Umbruch in der Bewertung von Fortschritt wird dann später geradezu als ein Paradigmenwandel, als deutsche Achsenzeit bezeichnet (Giesen 1993). Plötzlich scheint es, als könne man sich Zukunft unter dem Zeichen technisch-instru-

menteller Weltbeherrschung nur noch in Katastrophenbildern vorstellen.

Genau in dieses Schema eines Zukunftsdilemmas passt nun das Demografieproblem. Es zeigt sich als ein typisch modernes Zukunftsproblem.

Die demografische Entwicklung als Folge einer Emanzipation mit negativen Konsequenzen

Die Tatsache, die das demografische Problem eines bedrohlichen Geburtenrückgangs begründet, die Möglichkeit nämlich, auch ohne Kinder, ohne einen traditionellen Familienverband moralisch anerkannt zu leben, entsteht weniger als Folge eines medizinisch technischen, sondern eines emanzipatorischen Fortschritts. Es gibt wohl kaum jemand, der bezweifeln würde, dass die gewachsene Toleranz, vor allem aber die Emanzipation der Frau, epochale emanzipatorische Schritte im besten Sinne eines vernünftigen und positiven Fortschritts darstellen. Hintergrund der demografischen Wende sind also die kollektiven Folgen einer eminenten individuellen Emanzipation.

In der deutschen Geschichte ist diese normative Aufwertung nicht-familiärer Lebensformen ein relativ neues Phänomen. Es war bis in die 50er, frühen 60er Jahre nicht möglich, wenn man nicht zu einer sehr avantgardistischen Elite von Künstlern oder Intellektuellen gehörte, als normaler Bürger, in moralisch anerkannter, unverdächtig Weise ohne Kinder oder ohne Familie zu leben. Da sich der Schritt aus dieser Norm in Deutschland spät und auf der Basis sehr beherrschender Familienorientierung vollzieht, ist die emanzipatorische Gegenreaktion auch besonders ausgeprägt, ähnlich wie zurzeit in Italien oder Spanien. Es scheint tatsächlich nur ein modernes westliches Land zu geben, dem es gelungen ist, in eine umfassende Modernisierung einzutreten, Familienorientierung aber als Norm zu erhalten, die USA. Der Geburtenrückgang stellt also einen geradezu klassischen Fall für die negativen Folgen eines als positiv erlebten, durch und durch emanzipatorischen Fortschritts dar, und es sind seine bedrohlichen Konsequenzen, die uns gegenwärtig einholen und unsere Zukunft – vielleicht durchaus in katastrophaler Weise – bestimmen werden.

Demografie als Beispiel für die langfristigen Folgen gegenwärtiger Entscheidungen und Handlungen

Das zweite Element des Zukunftsdilemmas, die Langfristigkeit von Folgen gegenwärtiger Handlungen, wird gleichfalls am Demografieproblem exemplarisch deutlich. Die Entscheidung ca. eines Drittels der letzten Generation, keine Kinder zu haben, wird die demografische Entwicklung dieses Landes auf mindestens 100 bis 120 Jahre prägen. Der Ausfall von ca. 30% an Frauen, also nicht geborener Mädchen, die also auch keine Mütter werden können, lässt sich nicht innerhalb von 10, 15 oder 20 Jahren korrigieren. Und wenn die Generation der zurzeit heranwachsenden Frauen sich gleichfalls zu einem Drittel entscheidet – und die jungen Mädchen, die zur Zeit leben, machen keine Anstalten, es anders zu sehen – keine Kinder zu haben, dann setzt sich das Problem nicht nur fort, sondern verschärft sich dramatisch. Ein emanzipatorischer Vorgang, der im einzelnen Lebensvorgang völlig vernünftig und auch als Entscheidung in der Einzelbiografie sinnvoll getroffen werden kann, zeigt sich als eine kollektive Handlung mit eminenten, langfristigen Folgen von weit über einem Jahrhundert Reichweite; und das nächste Jahrhundert wird nach allen Vorhersagen, die es dazu gibt, zentral von diesem demografischen Problem bestimmt werden, zumindest in Deutschland.

Ungewisse Rahmenbedingungen für die Konsequenzen des demografischen Wandels

Auch die dritte Facette des Zukunftsdilemmas findet sich im Problem des demografischen Wandels: Wir können nicht wissen, was wir morgen wissen werden, denn dann wüssten wir es ja jetzt schon. Wir wissen also nicht, unter welchen zukünftigen Rahmenbedingungen, z.B. der Produktivität oder der Migration, das Zukunftsproblem des demografischen Wandels bewältigt werden muss. Es könnte sein, dass sich die Produktivität so erhöht, dass eine Begleiterscheinung des demografischen Wandels, die Überalterung, kein ökonomisches Problem wird. Zwar wäre auch dann noch die Frage der Umverteilung und die Belastung der Arbeitseinkommen zu lösen. Aber bei entsprechender Produktivität wäre selbst das ja eventuell zu bewerkstelligen. Wir wissen also, dass wir einen langfristigen Trend ausgelöst haben, der als negative Fortschrittsfolge durchschlagen und dass dieser Trend extrem langfristig sein wird. Diese Prog-

nosen sind völlig sicher – demografische Prognosen gehören zu den wenigen Prognosen mit extrem geringen Fehlerquoten. Die UNO-Prognosen über die Weltbevölkerung oder die Bevölkerung in einzelnen, großen Regionen liegen mit ihren Fehlerquoten immer unter 1%, treffen also in der Regel exakt zu. Genauso sicher sind die Prognosen für die Bundesrepublik. Was wir im Augenblick demografisch erleben, ist genau das, was vor ca. 30 Jahren prognostiziert wurde, es ist genau so eingetreten. Wir wissen aber nicht, welches Wissen wir haben werden, um dieses Problem möglicherweise doch einigermaßen zu lösen.

Kurzfristigkeit politischer Konzepte vs. Langfristigkeit von modernitätstypischen Problemen.

Die ersten, die diese demografische Entwicklung prognostiziert haben, also unter anderem Herwig Birg (2001), haben den demografischen Wandel relativ fehlerfrei vorausgesagt. Gleichzeitig hat Birg aber auch sehr drastisch auf die Dramatik der demografischen Entwicklung hingewiesen. Ein Einzelner sei durchaus berechtigt, sich das Leben zu nehmen, ob eine Gesellschaft einen kollektiven Selbstmord begehen dürfe – und der Geburtenrückgang kommt dem durchaus nahe – sei eine ganz andere Frage. Derselbe Vorgang, Verzicht auf Reproduktion, ist aus individueller oder kollektiver Sicht normativ durchaus unterschiedlich zu beurteilen. Von Herwig Birg stammt aber auch die Vermutung, dass die erste Partei oder die erste Regierung, die der Öffentlichkeit wirklich sagt, was der demografische Wandel kollektiv bedeutet, ab- und auf längere Sicht nicht wieder gewählt werden wird. Die gegenwärtige Regierungskoalition versucht ja in kleinen Dosierungen die Bevölkerung über die Folgen des Geburtenrückgangs aufzuklären und erste Konsequenzen zu ziehen. Das ist für die gegenwärtig im Amt befindlichen Parteien und Regierungen außerordentlich bitter. Warum sollte eine Partei, die die ganze Dimension des demografischen Problems kennt, sich aus der Geschichte verabschieden, nur weil sie öffentlich sagt, was auch schon vorhergehende Regierungen hätten tun können, aber wohl weislich vermieden haben.

Politische Parteien und Regierungen denken und operieren im Rahmen einer Rationalität des Machterhaltes bzw. der Machtgewinnung. Langfristige Probleme, deren Lösungen gegenwärtige Macht gefährden, werden daher mit Vorliebe vertagt, in kommende Legislaturperioden verschoben.

Daten zum gegenwärtigen demografischen Wandel

Einige Daten zur demografischen Entwicklung, die ausschließlich den Arbeiten von Herwig Birg (2001) entnommen sind, mögen das Problem verdeutlichen:

Deutschland hat im Augenblick etwa 82 Mio. Einwohner. Unter der sicher unrealistischen Annahme keiner weiteren Zuwanderung wird sich diese Einwohnerzahl bis 2050 auf einen Wert zwischen 50 und 60 Mio. reduziert haben und bis zum Ende dieses Jahrhunderts, also bis 2100, ohne Zuwanderung, auf unter 25 Mio. abgesunken sein. Je nach zukünftigen Reproduktionsraten können diese Zahlen etwas schwanken. Bleibt die Reproduktionsrate auf dem gegenwärtigen Wert von 1.4 bestehen, würden sich ungefähr die genannten Bevölkerungszahlen einstellen. Mit einer Netto-Zuwanderung von ca. 250.000 EW, also deutlich mehr als zurzeit, läge 2050 die Einwohnerzahl auch nur bei 68 und 72 Mio., vorausgesetzt, die Zuwanderer passen sich ungefähr an die zurzeit in Deutschland herrschenden Reproduktionsraten an, wie es normaler Weise in relativ kurzer Zeit, also ca. einer Generation, geschieht. (Birg 2001: 99) Um die Relation zwischen den Altersgruppen, die potenziell im Arbeitsleben und denjenigen, die mit einiger Wahrscheinlichkeit außerhalb des Arbeitslebens stehen, auf dem gegenwärtigen Niveau zu halten, und sie ist jetzt schon höchst prekär, wäre eine Netto-Zuwanderung von etwa 1 Mio. Menschen pro Jahr erforderlich. Niemand weiß, wo die herkommen könnten und niemand weiß, wie sie zu integrieren wären, bei einem im Augenblick kaum funktionierenden Arbeitsmarkt und einem Schulsystem, dem nicht einmal die gegenwärtige Integration der vergleichsweise wenigen Ausländer gelungen zu sein scheint.

In besonderer Schärfe, in einer absoluten Bedrohlichkeit, stellen sich diese Zahlen für die neuen Bundesländer dar. Sie haben im Augenblick ungefähr 15 Mio. Einwohner. Im Jahr 2050 und bei mäßiger Zuwanderung werden es 9,5 Mio. sein, wobei diese Zuwanderungsannahmen bereits ausgesprochen optimistisch wirken, und 2100 wird bei geringer, aber dennoch fraglicher Zuwanderung die Einwohnerzahl bei etwa 6 Mio. liegen. (Birg 2001: 104). Diese Prognosen, das ist immer wieder zu betonen, sind erfahrungsgemäß hoch fehlerresistent. Demografische Prognosen über 30 oder gar 50 Jahre sind in den Bevölkerungswissenschaften nicht einmal unbedingt Langfristprognosen. Wir wissen ja heute, wie viele Frauen in 20 bis 30 Jahren im

gebärfähigen Alter stehen werden, denn sie leben ja jetzt schon. Eine solche Aussage ist fast keine Prognose mehr, sondern eher eine Aussage über die Gegenwart und 100 Jahre sind dann auch nicht so weit weg, nur drei Generationen. Es wird immer wieder eingewendet, dass es z.B. im Rückblick auf die letzten hundert Jahre mit zwei Weltkriegen doch vermessen sei, derartig weitreichende Voraussagen anzustellen. Aber alle Katastrophen, auf die verwiesen werden kann, haben die Bevölkerungszahl eher reduziert, würden also den Trend des demografischen Wandels noch weiter verstärken. Und Ausnahmeereignisse mit umgekehrter Wirkung sind in der Tat schwer vorstellbar, es sei denn im Sinne von Massenzuwanderungen, ausgelöst durch besondere Ereignisse in anderen Regionen der Welt, also z.B. durch Umweltkatastrophen oder Kriege in den Entwicklungs- oder Schwellenländern. Es ist gegenwärtig schwer auszumachen, was wir als bedrückender empfinden würden, alle die Übergangsphänomene, die mit dem Rückgang der Bevölkerung verbunden sind, oder eine Zuwanderung, die zwar die Einwohnerzahl relativ hoch hält, sich aber aus extrem fremden Kulturen rekrutieren müsste, unter denen dann die „deutsche“ Bevölkerung eine Minderheit unter anderen wäre.

Konsequenzen des Bevölkerungsrückgangs für die deutschen Städte

Die folgenden Konsequenzen des demografischen Wandels sind für die deutschen Städte zu erwarten:

- Quantitative Schrumpfung der Stadtbevölkerung, mittel- und langfristig auch in den Städten und Regionen, die zurzeit noch wachsen. Dieser Vorgang ist in den neuen Bundesländern mit Einwohnerverlusten zwischen 15 und 30 Prozent in den letzten 12 Jahren bei fast allen ostdeutschen Städten bereits in vollem Gange, wenn auch bisher noch überwiegend bedingt durch das Zusammenwirken von Suburbanisierung, überregionaler Abwanderung und Geburtenrückgang.
- Heterogenisierung der Bevölkerung durch Migration. Dass Zuwanderung stattfinden wird, steht außer Frage. Gewisse Unsicherheiten bestehen aber über Herkunfts- und Zielregionen solcher Wanderungen. So wird es vermutlich nicht zu nennenswerter Zuwanderung aus den MOE / EU-Beitrittsländern in die neuen Bundesländer kommen, da diese Länder selber einen gravierenden Geburtenrückgang erleben, also kaum Über-

schussbevölkerung besitzen. Soweit dennoch Zuwanderung aus diesen östlichen Nachbarländern stattfindet, wird sie gleich in die prosperierenden süddeutschen Regionen zielen und die neuen Bundesländer überspringen. In jedem Fall aber ist damit zu rechnen, dass eine Zuwanderung, die wirklich zu einem quantitativen Ausgleich der demografischen Wende beitragen könnte, eine „Multi-Minoritäten-Gesellschaft“ zur Folge haben wird.

– Alterung der Bevölkerung mit allen Folgen für den Wohnungsbau und die sozialen Sicherungssysteme. Es findet eine Umkehrung der Bevölkerungspyramide statt, die mittel- bis langfristig alle intergenerativen Sozialversicherungssysteme zusammenbrechen lassen wird.

– Vereinzelung der Individuen durch die Auflösung von Familienzusammenhängen; Vereinzelung also nicht im sozialpsychologischen Sinne als Vereinsamung, sondern sozialpolitisch als einzeln lebende Individuen ohne verlässliche Hilfsnetzwerke, wie sie in der Regel nur die Familien stellen können.

An aktuellen Beispielen wird das Ausmaß der zu erwartenden Entwicklung deutlich: Einwohnerverluste von 15 bis 30 Prozent aus den letzten 10 bis 12 Jahren sind in fast allen ostdeutschen Städten die Regel. Es gibt keine Stadt, die deutlich andere Zahlen aufweist, außer den drei berühmten Beispielen: Leipzig, das sich gefangen zu haben scheint, aber bis 2003 gegenüber 1989 bereits 20 Prozent verloren hatte; Dresden, das sich durch das Kulturstadtimage zu stabilisieren scheint, und Jena, das eine sehr geschickte Industrie- und Standortpolitik betreibt und deswegen relativ wenig Einwohner verloren hat. Alle anderen ostdeutschen Städte sind von dem Schrumpfungproblem bereits im genannten Ausmaß betroffen.

Auswirkungen der Stadtschrumpfung auf verschiedene kommunale Leistungsbereiche

Allen Planern und anderen Professionen ist in der Regel klar, was Laien nicht ohne weiteres nachvollziehen können: Schrumpfung eröffnet nicht die Möglichkeit, proportional zum Einwohnerverlust auch die Leistungen der Städte zu reduzieren und damit Kosten einzusparen, eher im Gegenteil. In den technischen Infrastrukturen z. B. steht eine schrumpfende Stadt vor kostenintensiven Um- und Rückbauten. Man kann Schrumpfung nicht mit der Stilllegung von Netzteilen gerecht werden, sondern nur durch Kapazitätsabsenkungen im gesamten Netz. Solche

Reduktionen lassen sich sicher technisch geschickt bewerkstelligen, unterbleiben sie aber, entstehen ausgesprochen unangenehme Mängel. So würden sich ohne Kapazitätsreduktion in den Wassernetzen bei geringerer Abnahme durch Reduzierung der Fließgeschwindigkeit im Zuwassersystem Verkeimungen bereits auf dem Weg vom Wasserwerk bis zum Abnehmer bilden. Trinkwasser käme dann schon erheblich qualitätsgemindert beim Verbraucher an und es wird als Abwasser durch die Verlangsamung der Abwassergeschwindigkeit nicht viel appetitlicher. Solche überkapazitätsbedingten Qualitätsminderungen können in Netzen durchweg entstehen. In allen Netzsystemen verursacht geringere Belastung Kostensteigerung für den einzelnen Abnehmer, wenn der Standard gehalten werden soll, sei es durch Umbauten, durch erhöhten Wartungsaufwand o. ä.

Ausdünnung und Reduktionen der Standortzahlen in der sozialen Infrastruktur

Da die soziale Infrastruktur in der Regel nicht in Netzen sondern mit Einzelstandorten operiert, sind Rückbauprobleme nicht ganz so dramatisch. Aber auch hier erhöhen sich die Stückkosten. Ein mit weniger Kindern betriebener Kindergarten ist automatisch pro Kind teurer. Schließungen einzelner Standorte sind auf Dauer unvermeidlich. Es entsteht eine Ausdünnung des Versorgungssystems, das nicht vernetzt ist, aber doch eine gewisse Standortdichte haben soll. Entfernungen zwischen den Einrichtungen und damit Wegezeiten müssen sich zwangsläufig erhöhen, für Kindereinrichtungen durchaus ein Problem.

Wertverlust von Immobilien

Im Wohnungsbestand entstehen zwar nicht zwingend Entwertungen, aber mit Sicherheit sehr unterschiedliche Nachfragen auf einzelnen Wohnungsteilmärkten. Einige könnten in hohem Maße entwertet werden. Das ist für Eigentümer, die gehofft haben, nach dem jüngsten Aktiendebakel nun wenigstens in Haus-, Wohnungs- oder Grundbesitz über eine verlässliche Alterssicherung zu verfügen, ausgesprochen unangenehm. Investitionen in Grundbesitz stellen keine Garantie mehr für eine lebenslange Verwertbarkeit dieses Besitzes dar. So lange man ein Eigenheim – in falscher Lage z.B. – selbst bewohnen kann, mag es seinen Nutzen haben. Verkaufen lässt es sich aber möglicherweise nicht, so dass es als „Versicherung“ für die letzten

Lebensjahre entfällt. Einfamilienhaussiedlungen der 1950er oder 1960er Jahre könnten von dieser Entwertung betroffen sein.

Folgen der Stadtschrumpfung für die kommunalen Haushalte

Ganz bitter sind die fiskalischen Konsequenzen aus dem Schrumpfungsvorgang für die Kommunen. Jede Kommune mit Einwohnerrückgang verliert nach gegenwärtiger Gemeindeordnung mit jedem Einwohner 3.000,- EUR pro Jahr fortlaufend (Mäding 2002). Natürlich könnte man sich ein anderes, eher einwohnerunabhängiges System der Gemeindefinanzen vorstellen, bisher aber scheinen wir davon doch recht weit entfernt.

Systematische Erfassung des demografischen Wandels in seinen Folgen für die Stadt

Wollte man die Folgen des demografischen Wandels für eine Stadt systematisch erfassen und darstellen, wären die vier zentralen Folgenkomplexe

- Schrumpfung,
- Heterogenisierung,
- Alterung
- Vereinzelung

in ihren Konsequenzen für die drei Ebenen zu reflektieren, unter denen „Stadt“ verstanden und behandelt werden kann:

- als gebaute Stadt
- als Lebensform (urbane Lebensweise)
- als Institution (Kommune)

Jede der vier Folgen des demografischen Wandels hat unterschiedliche Konsequenzen für die drei Aspekte von Stadt. Vereinzelung der Bevölkerung z.B. führt als Lebensform zu immer weiter steigenden Ansprüchen der allein lebenden Individuen an formale Dienstleistungen. Da Vereinzelung hier nichts anderes bedeutet, als eine Auflösung familiärer Lebensformen und damit eine Reduktion informeller Dienstleistungsproduktion, wie sie vorrangig von Familie erbracht wird, würde nach klassischen sozialstaatlichen Mustern informelle durch formale Dienstleistung ersetzt werden müssen. Da aber Stadtschrumpfung auch eine Verknappung der kommunalen Haushalte zur Folge haben wird, darf nicht damit gerechnet werden, dass diese Ausweitung öffentlicher Dienstleistungen, wie sie in den letzten Jahren und

Jahrzehnten betrieben wurde, ungebrochen fortgesetzt werden kann. Allein der demografische Wandel in allen seinen Konsequenzen zwingt zu einer Revision der „sozialen Bürgerrechte“ (Marshall 1992), die unter den Bedingungen der letzten Jahrzehnte permanent erweitert worden sind.

Auswirkungen des demografischen Wandels auf soziale Infrastruktur

Ca. 80% aller Pflege- und Versorgungsleistungen für ältere Menschen werden im Augenblick noch von der Familie erbracht, und das heißt von den Hausfrauen. Wenn Vereinzelung, also das Leben in Single-Haushalten, zunimmt, entfallen diese informellen Leistungen. Angesichts der problematischen Wirtschaftssituation, die die gegenwärtigen Sozialleistungssysteme bereits in Frage stellt, ist es nicht vorstellbar, dass eine weitere Formalisierung und „Verstaatlichung“ bislang informeller sozialer Leistungen finanziell bewältigt werden könnte. Wir werden also zu neuen „urbanen“ Lebensformen kommen müssen, die die vereinzelt Einzelnen doch wieder, möglicherweise unter erheblichem und sei es ökonomischem Druck, zu gemeinschaftlichen Lebensformen zusammenführen: Mehrgenerationenhaushalte, Altenwohngemeinschaften usw. Freiwillige und temporäre Vergemeinschaftung wird allein aus demografischen Gründen unausweichlich werden, es sei denn, diese vereinzelt Singles verfügen über ein Vermögen, das Ihnen den Ankauf von Dienstleistungen auf einem Dienstleistungsmarkt eröffnet, der sicher in zunehmendem Maße entstehen wird. Aber auch dieser Markt bleibt defizitär: Dienste kann man sich kaufen, Liebe, Empathie und Zuneigung nicht. In der Hinfälligkeit des Alters mag es aber gerade diese emotionale Zuwendung sein, die am dringendsten gebraucht wird.

Die Alterung der Bevölkerung führt notwendig zu einer weitgehenden Entleerung ganzer Infrastrukturbereiche, also von Kinder-, Jugend-, Freizeiteinrichtungen, da es die jüngere Bevölkerung, die sie in Anspruch nehmen könnte, nicht mehr in dem Maße geben wird. Wir brauchen andere Infrastruktursysteme, die die Anpassung an die veränderte Alterspyramide gewährleisten. Demografisch könnte also ein Umbau der sozialen Infrastruktur notwendig sein. Gleichzeitig wäre aber auch eine umfangreiche Integration von – vermutlich – sehr kulturfernen Migranten erforderlich. Spezifische Bildungs-, Kultur- und Frei-

zeiteinrichtungen sind aus dieser Sicht unabdingbar. Ihre Finanzierung aber bleibt höchst ungewiss. Das kann nur bedeuten, dass in Zukunft unter den Bedingungen von demografischem Wandel, dessen Folgen durch einen ökonomischen Wandel verschärft werden, in allen Bereichen der sozialen und kulturellen Infrastruktur strenge Prioritäten gesetzt werden müssen, in denen langfristige Interessen und Notwendigkeiten und keine kurzfristigen Wünsche bestimmend sein dürfen.

Umbau der sozialen und technischen Infrastrukturen bei chronischer Finanzknappheit der Kommunen

Der gesamte Umbau der sozialen und technischen Infrastruktur muss unter Bedingungen gravierender Restriktionen der kommunalen und aller öffentlichen Haushalte vollzogen werden. Nicht nur der demografische Wandel, d.h. der Bevölkerungsrückgang, führt zu finanziellen Engpässen. Genau in die gleiche Richtung wirkt der ökonomische Wandel, der aus dem Übergang der deutschen Wirtschaft zur Wissens- und Dienstleistungsökonomie resultiert. Man geht zurzeit davon aus, dass die deutsche Wirtschaft am Übergang zweier „langer Wellen“ steht, dass also ein dominantes Produktionsmuster – das der tayloristischen Massenproduktion – durch ein neues Muster der flexiblen, wissensbasierten Hochtechnologie- und Dienstleistungsproduktion abgelöst wird, ohne dass dabei die klassische Industrieproduktion verschwinden wird. (Läpple 1987).

Es überlagern sich zwei nicht notwendigerweise von einander abhängige Entwicklungen: der demografische Bruch auf der einen Seite und der Übergang zu einer neuen so genannten „Kondratieffschen Welle“, also der Übergang in eine andere Form von Ökonomie. Unter diesen Bedingungen ist die Kommune wahrscheinlich nicht in der Lage, in der alten Weise als selbstverwaltetes Organ mit einem eigenen Haushalt weiter zu bestehen. Nach dieser Phase, die ungefähr 20 bis 30 Jahre anhalten wird, wird dieses Land insgesamt ein anderes sein als es bisher war. Das wird in den öffentlichen Debatten bisher weitgehend verdrängt. Es scheint aber so gut wie ausgeschlossen zu sein, dass in diesem Wandel aus ökonomischer Umstrukturierung und demografischem Rückgang die Fülle öffentlicher Einrichtungen z.B. in der Kulturpolitik, die bisher als selbstverständlich gilt, erhalten werden kann. Wir werden nach diesen 30 Jahren einer fundamentalen Umstrukturierung das, was wir z.B.

als Kulturpolitik aber auch als kommunale Sozialpolitik kennen, nämlich eine Fülle öffentlich geförderter Kultur- und Sozialeinrichtungen, vermutlich nicht mehr haben. Deutschland wird sich, wenn auch in einem sehr mühsamen und schmerzlichen Prozess, an die USA oder England annähern, wo es die Fülle öffentlicher Einrichtungen und Leistungen ja auch schon nicht mehr gibt oder nie gegeben hat.

Auswirkungen von Demografie und ökonomischem Wandel auf die Institution Kommune

Es ist ziemlich sicher, dass im Zuge dieses Wandels auch die Kommune als gemeindliche Organisation einer lokalen Selbstverwaltung nicht in der bisherigen Form Bestand haben kann. Unüberhörbar sind bereits jetzt die Forderungen, den Kommunen alle so genannten freiwilligen Aufgaben zu nehmen und sie auf ihre gesetzlichen Pflichtaufgaben zu beschränken. Nach verbreiteter Auffassung käme das aber einem Ende der kommunalen Selbstverwaltung gleich. Zumindest wäre kaum noch einzu-sehen, warum sich eine Institution, die staatliche Aufgaben nach Gesetz vollzieht, auf eine eigene Wahl durch ihre „Bürger“ stützen muss. Gleichfalls kaum noch zu rechtfertigen wäre der Anspruch der Kommunen, in ihrem Territorium „autonom“ zu schalten und zu walten, wenn Kooperationen mit Nachbarstädten oder einem weiten Umland günstigere Lösungen versprechen. Effizienz und Legitimation der Institution Kommune stehen also als Folge des demografischen – und des ökonomischen – Wandels zur Disposition. In der aktuellen Regionalisierungsdebatte kommt diese Existenzgefährdung der Institution Kommune zum Ausdruck.

Städtebauliche Konsequenzen der Schrumpfung

Genau so wie sich urbane Lebensformen – neue Gemeinschaften – und die Institution Kommune – Regionalisierung – umfassend wandeln werden, ist auch mit neuen Phänomenen in der „gebauten“ Stadt, also der Bebauungsstruktur der Stadt als Folge des Bevölkerungsrückgangs, der Stadtschrumpfung, zu rechnen. Ohne große Schwierigkeiten kann man sich drei Typen oder Modelle vorstellen, nach denen sich diese Schrumpfung vollzieht. Die Schrumpfung von Städten, die in den neuen Bundesländern bereits massiv eingesetzt hat, wird ungefähr 2015 die früh industrialisierten Regionen des Westens ergreifen. Das war

bereits in den 1980er Jahren der Fall. Durch die Vereinigung haben jedoch fast alle westdeutschen Städte einen Schub bekommen, der Schrumpfung zumindest vorübergehend aufgefangen hat. Nach 2015 wird aber auch in den altindustriellen Regionen der alten Bundesländer Stadtschrumpfung wieder deutlicher einsetzen und ab 2020 auch die jetzt prosperierenden Städte im deutschen Südwesten, also auch München und Stuttgart erreichen.

Stadtperforation

Das erste Modell wird von der Stadt Leipzig bereits betrieben und dort als perforierte Stadt bezeichnet (Lüdtke-Daldrup 2001). Die Kontinuität der Bebauungsstrukturen wird „durchlöchert“. Da, wo es rechtlich und ökonomisch möglich ist, erfolgt punktueller, also nach Möglichkeit kein großflächiger Abriss. Das ist nicht so leicht, wie es sich sagt. Die größten Leerstände in den Städten der neuen Bundesländer bestehen meist nicht in den Plattenbauten, in denen durch zusammenhängendes Eigentum von Wohnungsbaugesellschaften großflächig abgebrochen werden könnte. Die Hauptleerstände finden sich in der einfachen Altbausubstanz der Gründerzeit mit vielen Einzeleigentümern. Nur zögerlich sind diese bereit anzuerkennen, dass ihr Hausbesitz wertlos geworden ist, und sie erwarten z.T. noch hohe Ausgleichszahlungen für den Abbruch durch die Kommune. Klein- und Einzeleigentümer gehen häufig nach wie vor von der Annahme aus, es handle sich bei Stadtschrumpfung um eine Folge kurzfristiger ökonomischer Schwankungen. Sie erwarten Wirtschaftswachstum im Rahmen kurzfristiger Konjunkturzyklen, durch die ihr Eigentum wieder realen Wert gewinnt. Weder die Bedingungen des demografischen Wandels noch der langfristigen Wellen, die gegenwärtig einen neuen Produktionszyklus einleiten, sind in hinreichendem Maße bekannt, so dass irrige Wachstums- und Verwertungserwartungen gehegt werden.

Nach neuesten Informationen aus Leipzig vom Frühjahr 2004 scheint sich aber doch ein Wandel zu vollziehen. Die Eigentümer leerstehender Wohnungen fangen an einzusehen, dass eine angemessene Nutzung ihrer Häuser auf längere Zeit nicht mehr zu realisieren ist. Sie akzeptieren daher Angebote der Stadt, gegen mehrjährigen Grundsteuererlass den Abbruch eines nicht mehr vermietbaren Altbaues durchzuführen.

Dennoch ist Flächensanierung im Altbaubestand weitgehend ausgeschlossen. Es entstehen Perforationen der Bebauungsstruktur, und zwar in kleinstem Maßstab, innerhalb eines Straßenzuges oder Blocks. Mit den neu entstehenden Freiflächen aus Baulücken ist eine umfassende Neuplanung kaum möglich. In Lücken, die durch Abbruch einzelner mehrgeschossiger Häuser zwischen zwei Brandwänden entstehen, lässt sich eine geringere Flächennutzung z.B. in Form eines Einfamilienhauses nur mit Mühe einpassen, obwohl innenstadtnahe Einfamilienhäuser vielleicht eine mögliche Nutzung darstellen könnten. Leipzig hat in seiner Perforationsplanung in erheblichem Maße auf dieses Konzept des „innenstadtnahen Einfamilienhauses“ als Ersatz für alten Geschosswohnungsbau gesetzt. Allerdings scheint dies Programm noch auf beträchtliche Hindernisse zu stoßen, vermutlich weil die freigeräumten Flächen nicht die Qualitäten bieten, die sich ein Bauherr von seinem Einfamilienhaus verspricht, Ruhe, freie Lage und großes Gartengrundstück. Es ist aber sehr gut vorstellbar, dass sich gerade unter den genannten Folgen des Bevölkerungsrückgangs, Ausdünnung der sozialen Infrastruktur und des ÖPNV, die Qualitäten des innenstadtnahen Einfamilienhauses, wie es Leipzig möglich machen will, durchsetzen. Gegenwärtig dominiert allerdings bei den freigeräumten innenstadtnahen Grundstücken noch die temporäre Nutzung als Grünfläche.

Städte, die Perforation betreiben, werden sich in jedem Fall kleinteilig fragmentieren. Es werden auch auf längere Sicht temporäre Nutzungen eine Rolle spielen, die uns bisher sehr merkwürdig erscheinen. In Leipzig z.B. wird diskutiert, ob man auf einer Brache unmittelbar in der Nähe des Hauptbahnhofs, also in bester Citylage, einen Streichelzoo oder eine Weihnachtsbaumschonung anlegt, zumindest temporär, für 10 bis 15 Jahre, nach dem Motto, Zelte statt Paläste. Für Paläste fehlt zurzeit die Substanz, also lieber „Zelte“ als gar keine sinnvolle Nutzung. Die andere Frage ist, wie es gelingt, Perforation in Maßstäben durchzuführen, die nutzbare Flächen entstehen lässt.

Insgesamt aber liegt im Perforationsmodell auch die Chance, sich von minderwertiger Bebauung zu befreien. Es läuft ja zumindest anfangs der Wohnungsbestand leer, der häufig modernen Ansprüchen tatsächlich kaum noch genügt. Und es gibt in den Städten, die Perforationsplanung betreiben, bisher zumindest auch noch Stadtbereiche, die wachsen, so dass Schrumpfung

im schlechten Bestand und Wachstum qualitätvoller, gehobener Stadtbereiche nebeneinander bestehen können.

Die Städte, in denen Stadtschrumpfung durch Perforation bewältigt werden kann, verändern sich nicht völlig in ihrem Charakter. Mehr oder weniger bleiben sie, was sie vor der Schrumpfung waren. So wird Leipzig vermutlich ein wichtiger Messeplatz, eine wichtige Universitätsstadt, in seinem Zentrum die bedeutende Kulturstadt bleiben, und diese Stadt wird auch ihre Erscheinungsweise nicht völlig verändern, so zumindest die Hoffnungen der Politiker und Planer.

Entsprechend besteht die Vorstellung, dass auch die Lebensformen in dieser perforierten Stadt zukünftig weitgehend die normalen sein werden, an die wir gewöhnt sind, also weitgehend mit einer ökonomischen Basis in normalen Arbeitsverhältnissen, wenn auch in den bekannten prekären Arbeitsbiografien. Lediglich in einigen Randerscheinungen, so die Annahme, wird das nicht der Fall sein können. Konstant hohe Arbeitslosigkeit in diesen Städten müsste durch Transfereinkommen bewältigt werden, aber man wird doch die Hoffnung auf einen funktionierenden Arbeitsmarkt weitgehend aufrechterhalten.

Stadttransformation

Die zweite Form von Stadtschrumpfung, die von wesentlich größerem Einwohnerrückgang ausgeht, könnte als Stadttransformation bezeichnet werden. Damit soll ein Stadtumbau und Stadtrückbau bezeichnet werden, der die Erscheinungsweise einer Stadt, ihren gesamten Bestand total verändert. Stadttransformation wird für die Städte – vor allem in den neuen Bundesländern – zur wahrscheinlichen Perspektive, bei denen ein Einwohnerverlust eingesetzt hat, dessen Ende nicht abzusehen ist und der vermutlich auch nicht durch Zuzug ausgeglichen werden wird. Die industrielle Basis dieser Städte wird sich auflösen oder hat sich bereits weitgehend aufgelöst, ohne dass klassische Industriearbeitsplätze durch moderne Dienstleistungsbeschäftigung ersetzt werden würden. Deindustrialisierung bis zur Deökonomisierung kann die Folge sein.

Städte dieses Schrumpfungstyps haben erhebliche Wachstumsschübe überwiegend erst in der DDR-Zeit erlebt. Hier wird vor allem das Wachstum der ostdeutschen Städte aus der Wirtschaftsplanung der DDR zurückgenommen. Eine Stadt wie Guben z.B. war zum Zentrum für Textilindustrie ausgebaut wor-

den und hatte auf dieser Basis in den 1980er Jahren eine Einwohnerzahl von knapp 40.000 erreicht. Heute weist Guben ca. 24.000 Einwohner auf, und ein Ende des Einwohnerrückgangs scheint – nach Auskunft des brandenburgischen Amtes für Statistik in Cottbus – nicht absehbar zu sein. Zwar könnte die Abwanderung aus Guben in etwa 10 bis 15 Jahren nachlassen, aber nur, weil dann dort niemand mehr wohnt, der abwandern könnte. Nach den verfügbaren Einwohnerprognosen leben in Guben dann weit überwiegend nur noch ältere Menschen, so dass unmittelbar nach dem wanderungsbedingten demografische Einwohnerverlust einsetzt.

Man muss damit rechnen, dass unter diesen Bedingungen aus einer ehemaligen mittelgroßen Industriestadt im Verlauf der Schrumpfung wieder das wird, was sie einmal vor der Industrialisierung war, ein kleines Landstädtchen wie im 19. Jahrhundert. Das Problem allerdings ist, dass die alten kleinstädtischen oder dörflichen Zentren, auf die diese Städte zurückschrumpfen und die ihnen in der Schrumpfung eine gewisse Basis geben könnten, in der Regel nicht mehr existieren. In Guben wurde dieses Zentrum im Zweiten Weltkrieg komplett zerstört. Damit ist ein Zusammenhang der Siedlungsfläche in der Schrumpfung nicht mehr gegeben. Städtebaulich könnte sich die zusammenhängende Bebauung der Stadt in einzelne Siedlungsschollen auflösen, und das gilt in unterschiedlicher Form vermutlich für alle massiv schrumpfenden Städte auf ihrem Weg in eine „Transformation“.

In dieser transformierten Stadt wird es aber auch keine Normalökonomie eines normalen Lohnneinkommens, eines normalen Marktes als umfassende Lebensgrundlage mehr geben. Es wird diskutiert, ob es möglich sein könnte, diese sich transformierenden Städte zu wirtschaftlichen Sonderzonen zu erklären; d.h. nicht zu rechtsfreien Räumen, aber doch zu Bereichen anderer ökonomischer Organisation: keine Steuerzahlung, Risikokapital, Abenteuerkapital, zumindest mit deutlich niedrigerem Lohnniveau als im Westen oder in den wenigen prosperierenden ostdeutschen Zentren. Oder ob es möglich sein wird, auf der Basis ausschließlich von Transfereinkommen eine rein ökologische Stadt zu entwickeln. Es würde dann dort keine PKWs, keine Verbrennungsmotoren u.ä. geben. Genau so wird „die Stadt der radikalen Denkmalpflege“, oder der Lebensgemeinschaft auf der Basis von Subsistenzökonomie – ergänzt um Transfereinkom-

men – erwogen. Sicher scheint gegenwärtig nur zu sein, dass sich die radikal schrumpfende Stadt, wie sie sich angesichts der demografischen Prognosen als unausweichlich ankündigt, in allen Facetten von der „Normalstadt“ unterscheiden wird, in der Bebauung, in den Lebensformen, in der institutionellen Struktur; denn dass diese Stadt keine gewohnte lokale Selbstverwaltung mehr haben wird, scheint auch ziemlich wahrscheinlich zu sein. Bei angemessener Organisation können in diesen Schrumpfungen aber auch Chancen stecken, z.B. in der Realisierung oder Erprobung neuer Lebenskonzepte, wie sie Hartmut Häußermann und Walter Siebel (1988) bereits in den 1980er Jahren beschrieben haben.

Stadtauflösung

Eine sehr extreme Form, über die man aber doch nachdenken muss, zumindest für einige ostdeutsche Städte, wird die Stadtauflösung sein. Sollten sich die Bevölkerungsprognosen für die neuen Bundesländer bestätigen, wird es das ostdeutsche Städtensystem in der gegenwärtigen Form nach 2050 nicht mehr geben. Es wird darum gehen müssen, Städte, zumindest kleinere Ortschaften, planvoll aufzulösen, will man nicht Gefahr laufen, für minimale Restbevölkerungen erhebliche Infrastrukturleistungen vorhalten zu müssen. Fraglos wären mit einem solchen Programm zahllose Fragen aufgeworfen, z.B. die nach einem „Recht auf Heimat“, der Legalität einer Umzugsplanung oder Umzugsförderung für Restbevölkerungen, der Bestimmung eines Zeitpunktes oder einer Größenordnung, von dem oder von der an Auflösungsplanung in Gang gesetzt werden dürfte usw. Vielleicht ist es an dieser Stelle hilfreich, sich zu vergegenwärtigen, dass selbst diese Extremform der Stadtschrumpfung nichts historisch absolut neues ist. Wir kennen alle jene italienischen Bergdörfer, sei es in Kalabrien, in der Toskana oder in Ligurien, die von ihren Einwohnern mehr oder weniger verlassen sind, mit Ausnahme jener notorischen „alten Weiblein“, die mit einer Ziege und minimaler Rente ausharren – bis sich einige Nordeuropäer finden, die aus eben jenem „alten Gemäuer“ ein kleines Urlaubsparadies machen, in dem dann sogar „Weiblein mit Ziege“ malerisch zum Lokalkolorit beitragen. Es soll dahin gestellt bleiben, ob das auch eine Perspektive für deutsche Stadtschrumpfung ist, die sicher in weniger malerischem Ambiente stattfinden wird. Aber solche Wertungen können sich ändern.

Das ist sicher nicht die Perspektive Münchens oder anderer Ballungsräume, darüber sind wir uns alle im Klaren. Aber alle anderen Probleme des demografischen Wandels – Einwohnerverlust, Heterogenisierung der Bevölkerung, größere Ungleichheit, gravierende Segregation, Armutsprobleme, Alterung, Grenzen der Sozialstaatlichkeit usw. – werden auch die süd- und südwestdeutschen oder die norddeutschen Städte wie z.B. Hamburg, das origineller Weise mit der „wachsenden Stadt“ glaubt, sein neues Leitbild gefunden zu haben, mit Sicherheit in den nächsten Jahren erreichen.

1 Der erweiterte und überarbeitete Text basiert auf einem Vortrag, der am 24. Oktober 2003 in München anlässlich des 10-jährigen Bestehens der WOGENO München e.G., des 20-jährigen Bestehens des Wohnbundes und des 30-jährigen Bestehens von URBANES WOHNEN e.V. gehalten wurde.

2 Die Verbände, zu deren Jubiläum der Vortrag gehalten wurde, auf dem dieser Beitrag basiert, sind Ausdruck dieser Wende in der Stadtplanung. Sie alle propagierten und propagieren die Abkehr von den großen, umfassenden, technischen Lösungen und Hinwendung zum Kleinen des Quartiers, der Nachbarschaft, des Lokalen, das auch in der Innenstadt, die bis dahin ganz von technisch-funktionalen Anforderungen geprägt ist, wieder realisiert werden soll.

Literatur

Birg, Herwig (2001); Die demografische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa, München.

Bolz, Norbert (2002); Das konsumistische Manifest, München.

Dahrendorf, Ralf (1992); Der moderne soziale Konflikt: Essay zur Politik der Freiheit, Stuttgart.

Giesen, Bernhard (1993); Die Intellektuellen und die Nation. Eine deutsche Achsenzeit, Frankfurt/M.

Göschel, Albrecht (2003); Intermediarität, Integration, Identität. Anmerkungen zu drei Kategorien von Stadt und Kommune, in: Joachim Fischer, Hans Joas (Hg.), Kunst, Macht und Institutionen. Studien zur Philosophischen Anthropologie, soziologischen Theorie und Kultursoziologie der Moderne. Festschrift für Karl-Siebert Rehberg, Frankfurt / New York.

Häußermann, Hartmut; Walter Siebel (1988); Die schrumpfende Stadt und die Stadtsoziologie, in: Soziologische Stadtforschung, Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Sonderheft 29/1988, hrsgg. von Jürgen Friedrichs, S. 78–94.

Ipsen, Detlev (1989); Die Renaissance des besonderen Ortes. Zum Zusammenhang von Kultur und Ökonomie in der räumlichen Entwicklung, in: Max Haller, Hans-Jürgen Nowotny, Wolfgang Zapf (Hrsg.), Verhandlungen des 24. Deutschen Soziologentages, des 11. Österreichischen Soziologentages und des 8. Kongresses der Schweizerischen Gesellschaft für Soziologie in Zürich 1988, Frankfurt/M., New York, S. 681–690.

Läpple, Dieter (1987); Zur Diskussion über „Lange Wellen“, „Raumzyklen“ und gesellschaftliche Restrukturierung, in: Walter Prigge (Hrsg.), Die Materialität des Städtischen, Basel usw., S. 59–76.

- Lübbe, Hermann (1997); *Modernisierung und Folgelasten. Trends kultureller und politischer Evolution*, Berlin
- Lübbe, Hermann (1994) *Im Zug der Zeit. Verkürzter Aufenthalt in der Gegenwart*, Berlin.
- Lüdtke-Daldrup, Engelbert (2001); *Die perforierte Stadt. Eine Versuchsanordnung*, in: *Stadtbauwelt* Heft 150, *Bauwelt* 21, 2001, S. 40–45.
- Mädig, Heinrich (2002); *Demografischer Wandel: Herausforderungen an eine künftige Stadtpolitik*, Vortrag zur Statistischen Woche 2002, Konstanz, 8. Oktober 2002.
- Marshall, Thomas H. (1992); *Bürgerrechte und soziale Klassen. Zur Soziologie des Wohlfahrtsstaates*, Frankfurt/M., New York.
- Weiß, Johannes (1986); *Wiederverzauberung der Welt? Bemerkungen zur Wiederkehr der Romantik in der gegenwärtigen Kulturkritik*, in: Friedhelm Neidhardt, Rainer M. Lepsius, Johannes Weiß (Hrsg.), *Kultur und Gesellschaft. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, Heft 27, 1986, S. 286 – 301.
- Wiederkehr der Romantik in der Gegengesellschaft. Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, Heft 27, 1986, S. 286–301

Wir werden immer älter – Sind die richtigen Fragen schon gestellt?

Joachim Brech, Wohnbund Frankfurt e.V.

In der Welt der Alten

Die Rentenformel im „Alterssicherungsgesetz“ der deutschen Bundesregierung nimmt fast eine halbe DIN-A 4-Seite ein. Man könnte den Eindruck gewinnen, als wollten die Verantwortlichen der Politik mit einer Zauberformel aus Zahlen, Klammern, Bruchstrichen und Exponentialen jene bedrohlich und unbeeinflussbar erscheinende demografische Entwicklung, die Alterung der Gesellschaft, mit einem Bann belegen, um sie zu beherrschen. „Wer kommt für die Renten auf? Wer zahlt die horrenden Kosten für die Gesundheitsdienste für die Alten?“ „Die Jugend schrumpft, und wir werden immer älter“, „Wir werden ein Land der Alten“ – das alles klingt in der Tat den Bürgern eines Landes nicht erfreulich, den älteren so wenig wie den jungen. Es wird angenommen, dass der Anteil der Jugendlichen bei sinkender Einwohnerzahl um 5 % auf 16,5 % zurückgehen und der Anteil der Älteren um 10 % auf 31 % steigen wird. Die Jugend wird zu einer gesellschaftlichen Minderheit. In früheren Gesellschaften war das Verhältnis fast umgekehrt. Die Jugend war die Mehrheit, die Alten die Minderheit. Das sind die oft berichteten Fakten.

Alles dreht sich um die Alten

Die Finanzierung des Alterns: Entweder müssen die Älteren spürbaren Verzicht leisten und länger arbeiten oder die Jüngeren sich einschränken und immer produktiver arbeiten. Die Befürchtung ist: es droht eine harte Auseinandersetzung der Generationen, ein Verteilungskampf um das volkswirtschaftliche Einkommen, den die Alten gewinnen, weil sie die Mehrheit der Wähler stellen. Die Balance zwischen den Generationen ist dahin. Die Alten werden ihre Privilegien nicht freiwillig aufgeben, ihre erarbeiteten Positionen nicht räumen. Die Jüngeren werden in ihrer

Aufbauphase nicht für die Alten schuffen wollen, die sich auf ihre Kosten noch jahrzehntelang ein ruhiges Leben machen wollen. Die Anpassung der Städte an die Alten: Schon ist zu erkennen, wie sich unsere ganze Umwelt nach den Bedürfnissen der Alten auszurichten beginnt. In den Städten entstehen Altendomaines, die Verkehrs- und Informationssysteme werden nach den Bedürfnissen der Alten gestaltet, Wohnungen mit enormem Aufwand „altengerecht“ umgebaut, überall Lifte und Rampen für Rollstühle angefügt. Die Älteren gründen Vereine zur Durchsetzung ihrer Interessen, zum Beispiel für das „gemeinsame Wohnen im Alter“, die kein Kommunalpolitiker ignorieren sollte. Die Lobby der Älteren behauptet: Was den Älteren nutzt, ist auch gut für die Jüngeren.

Neue Erfahrungen

Viele heute Fünfzigjährige machen eine neue bedrückende Erfahrung, die künftig auch nachfolgende Generationen machen werden. Sie sehen die letzten Jahre des Lebens am Beispiel ihrer immer älter werdenden Eltern als ein quälendes Warten auf den Tod, der dank der Medizin nicht kommen mag. Yasushi Inoue hat in dem Buch „Meine Mutter“, das ich sehr empfehlen möchte, eindrucksvoll auch das Elend des Alterns in einer modernen Gesellschaft aufgezeigt. Heute leben die Alten meistens von ihren Töchtern und Schwiegertöchtern oder Servicefirmen versorgt und gepflegt so lange es irgend geht zu Hause, aber nicht mehr in einem Familienverband, sondern alleine. (Etwa 70% der knapp 1,6 Millionen Pflegebedürftigen leben zu Hause. Die rund 2,3 Millionen Bedürftigen, die regelmäßig hauswirtschaftliche Unterstützung benötigen, werden zu fast 90% informell versorgt.) Damit sie lange in der Wohnung bleiben können, werden die Wohnungen altengerecht umgestaltet. („Zu Hause wohnen bleiben“ ist eines der Paradigmen der kommunalen Sozialpolitik und der Wohnungswirtschaft.) Hier kommen sie oft immer mehr herunter, vereinsamen und vergreisen körperlich, geistig und seelisch. Die Zahl der dementen Menschen steigt mit der Zahl der Hochbetagten. Die Belastungen für die Verwandten werden unerträglich. Allein an das Schicksal der Eltern zu denken, bedrückt. Oft leben die Kinder nicht am Ort, sondern wohin ihr Beruf sie verschlagen hat, und sie können nichts dazu beitragen, dass es den alten Eltern gut geht, denn mit Wochenendbesuchen ist es nicht getan. Die Pflege alter Menschen ist

eine schwere Arbeit. Es kommt jener Tag, an dem der Umzug ins Pflegeheim nicht mehr hinausgeschoben werden kann. Das Eintrittsalter in die Heime, wo dann fast nur noch „Pflegefälle“ leben, wird immer höher. Der Besuch bei der alten Mutter – die Männer sterben früher – ist deprimierend. Man sucht nach Alternativen für das eigene Alter.

Wie wir gelebt haben, so wird das Alter

Trotz des Wissens um die Beschwerden tun wir alles, um immer älter zu werden. Die Verheißungen der Biotechnologie kennen kaum noch eine Grenze: 120 Jahre alt werden, gesund und munter natürlich. Mit der Gentechnologie ist der Jungbrunnen endlich gefunden. Die Frage, was alt heißt, hängt mit der möglichen „Lebenserwartung“ zusammen. Sie liegt bald bei 100 Jahren. In den letzten hundert Jahren – ein vergleichsweise kurzer Zeitraum der Menschheitsgeschichte – hat sich die Lebenserwartung von rd. 35 Jahren auf heute etwa 71 Jahre bei den Männern und 78 Jahre bei den Frauen erhöht. Die heute 60 Jahre alten Männer können mit noch weiteren 17 Lebensjahren rechnen, die Frauen mit 21.

Aber so, wie wir das Altern heute organisieren, wird der Menschheitstraum Altwerden zum Alptraum, denn an ewige Jugend und plötzlichen Tod mag man doch nicht glauben. Die eingangs in den Raum gestellten Entwicklungen – das Finanzierungsproblem, der Konflikt zwischen Jung und Alt, der Umbau der Stadt nach den Bedürfnissen der Alten – bekommen eine bedrohliche Dimension, wenn wir die gegenwärtigen Lebensformen und Lebensstile in die Zukunft prolongieren.

Altern wäre für den einzelnen und die Gesellschaft weniger bedrohlich, hätten sich nicht in den letzten drei Jahrzehnten Lebensstile und Lebensformen radikal hin zu Individualisierung, Singularisierung, Karrierestreben und Selbstverwirklichungsanspruch gewandelt. Traditionelle familiäre und subsidiäre Formen der Daseinsvorsorge wurden durch staatliche ersetzt. Die staatliche Sorge für jeden von Kind an bis zum Rentenalter galt als gerecht, weil sie Zugang zu Ausbildung, Bildung und auch im Alter zu Gesundheit und Auskommen eröffnete. Jetzt, wo diese Daseinsvorsorge wegen der Alterung nicht mehr finanziert werden kann und sich darüber hinaus zeigt, dass die Differenziertheit des Alterns in einer modernen Gesellschaft und die Bedürfnisse des einzelnen im Widerspruch gekommen sind zu den

Regelungen der ihrer Natur nach starren und teuren Bürokratie, wird uns der Verlust tradierter Hilfeformen schmerzlich bewusst. Aber sie sind nicht ohne weiteres wieder aufzubauen.

Wie wir im Alter leben können, hängt schließlich nicht nur vom Lebensstil ab, den wir gepflegt haben, sondern auch von unserer „Erwerbsbiografie“. Wer ein geringes Einkommen hatte, hat auch eine geringe Rente. Es gibt Altersarmut, besonders unter den Rentnerinnen. Viele sind auf Sozialhilfeleistungen und eine geförderte Wohnung angewiesen.

Rente, Gesundheitsvorsorge und Pflege der Alten sind tatsächlich nicht bezahlbar, wenn die Rechenformel einerseits auf einer Regelbiografie aufbaut, die kaum jemand noch lebt: Schule, Ausbildung, mit 25 Eintritt ins Erwerbsleben, Heirat, Bausparen, Lebensversicherung, zwei Kinder, Ausbildungsversicherung, Berufsleben und moderne Arbeitsteilung bei der Kindererziehung, damit die Frau halbtags berufstätig sein kann, Mittelklassewagen, Gesundheitsprävention, Urlaube, mit 65 Rente zwangsweise, Eintritt in die Seniorenresidenz, Freude an den Enkeln, Tod mit 75 der Mann, mit 80 Jahren die Frau. Die Formeln sind untauglich, wo die Phasen des Lebens sich ineinander geschoben und überlagert haben, Brüche auftreten, der einzelne sich selbst alles geworden und auf sich gestellt ist, wo nur Jugendlichkeit etwas gilt, der Vierzigjährige alt aussieht, der Fünfzigjährige chancenlos am Arbeitsmarkt ist, permanente Mobilität gefordert ist, aber die Alten die Mehrheit werden. Und wenn zugleich andererseits – und damit verbunden – die Fundamente des Gemeinschaftslebens – Familie, Nachbarschaften, Vereine, Kirchengemeinden, also die Traditionsgeländer – weggebrochen und auch nicht mehr entsprechend gefördert worden sind. (In Deutschland musste sogar das oberste Gericht eingreifen, weil die Politik die Familie vernachlässigt hat, die trotz aller Individualisierung noch immer das Fundament der Daseinsvorsorge ist.) Nachdem solche Entwicklungen unumkehrbar sind und es auch nicht gut wäre, manche alten Zustände, zum Beispiel, dass die Frauen die Last der Alterung getragen haben, wieder herzustellen, und da wir wissen, dass es keine Mega-Zauberformel geben kann, weil die Zahl der Variablen viel zu groß ist, da selbst, wenn die Rechnung aufginge, ein humanes Leben nicht verbürgt wäre, müssen wir einen anderen Schlüssel suchen.

Wohnen als Fokus der Altersfrage?

Für die finanziellen und sozialen Probleme des Alterns gibt es viele Lösungsansätze. Wohnen steht im Mittelpunkt. Das ist insofern zutreffend, als die Beweglichkeit schwindet, bis nur mehr das Zimmer als Bewegungsraum übrigbleibt oder sogar nur noch das Bett.

Paradigmen sind:

Erstens, selbstständig und in der Wohnung bleiben können, also einen eigenen Haushalt führen. Wenn die Alternative Altenheim heißt, wollen das auch die meisten. Vielen Männern wird es nicht leicht fallen, einen eigenen Haushalt zu führen, künftig vielleicht auch Frauen, wenn sie ihr Leben lang berufstätig waren. Die Forderung, zu Hause wohnen zu bleiben, klingt human. Aber man könnte auch sagen: so lange wie möglich müssen die Alten heute selbstständig bleiben, also ohne fremde Hilfe leben können, denn diese ist zu teuer und zu unpersönlich und zu wenig differenziert.

Zweitens, in neuen Wohnformen liegt der Schlüssel gegen Isolation und Vereinsamung. Aber auch neue Formen des Zusammenlebens wollen erlernt sein, und dafür ist es im Alter oft zu spät.

Ich möchte fragen: Tun wir gut daran, das Wohnen in den Mittelpunkt der Altersfrage zu stellen? Wohnen heißt Privatheit, die eigenen vier Wände. Liegt hier, im Wohnenbleiben, nicht eine Ursache für Einsamkeit und Isolation, für den Abbau der geistigen und körperlichen Fähigkeiten – wenn es nichts anderes mehr gibt als das Wohnen, allein, weit weg von Verwandten, nach dem Tod des Partners, dem Wegsterben der wenigen Freunde, oder auch gemeinsam mit anderen Alten? Wäre es nicht besser, zu fragen, welchen sinnvollen, also irgend nützlichen und nachgefragten, Anerkennung verschaffenden Beschäftigungen ein Älterer nachgehen könnte und wie diese Beschäftigungen organisiert werden könnten, statt in einer Wohn-Gemeinschaft aufzugehen, was als Alternative zu Isolation oder Heim propagiert wird? Läge hier, wenn die Alten nützlich wären, vielleicht sogar ein Schlüssel zur Bewältigung des Generationenkonflikts? Jugend und Alter können heute nicht mehr mit produktiv und weniger oder unproduktiv gleichgesetzt werden.

Neue und alte Formen der Gemeinschaft – nicht ohne die Jugend

Noch aber blicken wir gebannt auf das Alterswohnen. Städte und Gemeinden, Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, karitative Organisationen und die Altenverbände entwickeln neue Wohnmodelle für ein besseres Altern. Zu nennen sind „betreutes Wohnen“, „Betreuung per Hauskanal“, „betreute Wohngruppen im Quartier“, „selbstverwaltete Wohn- und Hausgemeinschaften“, „integriertes Wohnen“, „Mehrgenerationenwohnen“, „Pfleghwohnungen- und Stationen im Quartier“, „Bau von altersgerechten Wohnungen und Gebäuden“, „organisierte Umzüge“. Der Aufwand für die einzelnen Modelle ist sehr groß. Auch der einzelne, der es sich leisten kann, beginnt, das Schicksal der Eltern vor Augen, vorzusorgen: gegen den körperlichen und geistigen Abbau (Vitamine, Fitness, Esoterik, Kreuzworträtsel, Auswendiglernen); gegen Isolation und Einsamkeit (neue Wahlverwandtschaften, Wohngemeinschaften, Investieren in ein Sun City-Projekt). Wie man sich selbst, um nicht zu verzweifeln, von den alten Eltern distanzieren muss, weil man nicht in der Lage ist, sie würdevoll zu versorgen und zu pflegen, oder weil man, wenn dieser Versuch unternommen wurde, weiß, welche Beschränkungen damit verbunden sind, möchte man den eigenen Kindern diese Last nicht zumuten, wenn das Alter gekommen ist.

Das heißt aber konkret: mit der Jugend haben diese Modelle nichts Gemeinsames. Ja sie grenzen sich sogar ab. (Das Mehrgenerationenwohnen ist meiner Erfahrung nach eine Fiktion, eine Ausrede, Ausnahmen ausgenommen.) Das kann nicht gut sein. Natürlich bringt die Nähe von Jugend und Alter Konflikte. Aber Gesellschaften oder Gemeinschaften integrieren nicht durch Harmonie, hervorgerufen durch Trennung, sondern durch Konflikte.

Wir befinden uns in einer Umbruchzeit. Neben die alten Lebensweisen sind neue, offenere getreten, die dem einzelnen mehr Wahlmöglichkeiten bieten im Laufe des Lebens. Aber wie der einzelne sich eingebunden sieht in Gemeinschaft, steht dahin. Dass ohne soziale Bindungen Krisen und Alter nicht zu bewältigen sind, steht aber außer Zweifel. Vielleicht wird künftig wieder erkannt, dass die Familie eine bewährte, Unterschiede integrierende, auf Vertrauen aufbauende Gemeinschaftsform auch in einer modernen Gesellschaft darstellen kann.

Vom Blick in die Zukunft lernen.

Als Prävention: Die lebendige Stadt

Die zentrale Frage der Zukunft, die vielleicht auch Antworten für heute aufzeigt, lautet: Wie werden wir unser Leben planen, wenn wir wissen, wir werden über 100 Jahre alt?

Wir richten unser Leben vor allem danach ein, welche Zeitspanne uns zwischen Geburt und Tod zur Verfügung steht. Wenn die Menschen wissen, ihr Leben wird mit 40 Jahren zu Ende sein, dann heiraten sie mit fünfzehn. Eine spätere Heirat ist möglich oder eine zweite Heirat könnte in der Lebensplanung Platz finden, wenn man 60 Jahre oder älter wird. Die Zahl der Optionen steigt mit einer Lebenserwartung von 100 und mehr Jahren an. Das betrifft alle Lebensbereiche, die Ausbildung, den Beruf, die Beziehungen zwischen den Geschlechtern und Generationen. Zum Beispiel können Geschwister generationengroßen Altersunterschied haben. Im Berufsleben kann es längere Unterbrechungen geben.

Solche Szenarien zeigen uns, dass das Älterwerden unsere Gesellschaft tiefgreifender verändern wird als wir es uns heute vorstellen können, aber so viel dürfte feststehen: es wird sehr viel mehr Vielfalt geben. Rentenformeln werden diese nicht mehr erfassen können. Auch beim Wohnungs- und Städtebau werden egalisierende, flächendeckende, zielgenaue Maßnahmen scheitern, weil es keine eindeutigen Antworten auf die Frage, wie die Menschen ihr Leben angesichts ihrer Möglichkeiten organisieren werden, gibt.

Wir konzentrieren uns nicht nur zu sehr auf das Alter, sondern dabei auch noch auf die Versorgungsfrage. Wer in Pflegeberufen arbeitet, kann verständlicherweise nur schwer eine positive Perspektive entwickeln in der Mühe des Alltags. Jede Idee, jedes Modell, das schnelle Hilfe bietet, ist willkommen. Aber wir müssen, angesichts der quantitativen Dimension, über die Modellprojekte hinaus Vorstellungen entwickeln, und zwar solche, die allen Generationen nützen. Denn auf längere Sicht helfen isolierte und isolierende Modelle nichts, zumal sie auch oft keine Breitenwirkung haben.

Ich möchte deshalb anregen, über den Zusammenhang zwischen körperlichem, geistigem und seelischen Verfall und dem Mangel an Vielfalt, Lebendigkeit, Veränderung der Umwelt nachzudenken. Was sieht ein alter Mensch heute, wenn er aus dem Fenster schaut in einer gepflegten Wohnanlage? Nur die Verän-

derung der künstlichen Natur. Alles um ihn ist schon konserviert und abgestorben. Hier gibt es auch nichts mehr zu tun. Es geht um Prävention. Jede Fachrichtung mag das ihre tun, damit die Alterung nicht zur individuellen und gesellschaftlichen Krise wird, die Biotechnologie, die Medizin, das Verkehrswesen und auch die Stadt- und Wohnbauplanung. Hier haben wir in den letzten Jahrzehnten durch Siedlungen, die wenig Anregungen bieten und wo es kaum Veränderungen gibt, Fehler gemacht.

Selber und gemeinsam Bauen und Wohnen im Alter

Selbstbestimmte und gemeinschaftliche Wohnformen: Überblick und Analyse

*Marie-Therese Krings-Heckemeier,
empirica Institut, Berlin*

1. Steigender Bedarf nach neuen Wohnformen im Alter

Trotz aktueller bzw. kurzfristiger Schrumpfung der Zahl der Einwohner (untere bzw. obere Variante der 10. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung) gibt es in den nächsten Jahren in Deutschland noch einen Zuwachs bei der Zahl der Haushalte, wobei sich dieser im Wesentlichen bei den älteren Haushalten abspielt. Aufgrund der geringen Geburtenrate (1,3) steigt die Quote der allein stehenden Rentner ohne Kinder und somit ohne Unterstützung durch die Familie. Hinzu kommt, dass auch die Lebenserwartung und damit die Hochaltrigkeit weiter steigen. Das Risiko, pflegebedürftig zu werden, nimmt mit zunehmendem Alter überproportional zu. Während von den 60- bis 80-Jährigen nur drei von hundert Personen pflegebedürftig werden, ist es bei den über 80-Jährigen bereits jeder Dritte. In Deutschland waren im Jahr 2001 gut 3,25 Mio. Personen über 80 Jahre alt, bis zum Jahr 2020 wird die Zahl der „alten“ Alten (über 80-Jährigen) um gut 68% auf knapp 5,5 Mio. ansteigen.

Schon aktuell kommt es im Vergleich zu vergangenen Jahren zu einer überproportionalen Zunahme der Pflegebedürftigen und, noch stärker, zu einem Zuwachs von Pflegebedürftigen, die nicht innerhalb von Familien versorgt werden. Der Grund ist die seit 2000 überproportional steigende Zahl der „alten“ Alten. Während zwischen 1995 und 2000 diese Gruppe um rund 400.000 Personen kleiner wurde, wächst sie zwischen 2000 und 2005 um eine halbe Million. Dementsprechend weist die amtliche Pflegestatistik ein Steigen der Zahl der Pflegebedürftigen aus (zwischen 1999 und 2002 plus 24.000), wobei parallel die „profes-

sionelle“ Betreuung zunimmt: steigende Zahl der in Heimen Betreuten (plus 31.000) sowie bei den ambulant Betreuten ein Zuwachs des Personenkreises, der professionelle Dienstleistungen beansprucht – bei parallelem Rückgang der Zahl der reinen Pflegegeldempfänger (minus 27.000).

Die Folge ist, dass für die Pflege und Hilfeleistungen, die bisher für Ältere durch Familien, Nachbarn und Freunde erbracht werden (zu rd. 80 % informelle Hilfen), andere Lösungen gefunden werden müssen. Gefragt sind Lösungen, die zwischen der familiären Unterstützung in der angestammten Privatwohnung und der stationären Pflege in Heimen angesiedelt sind.

2. Überblick über Angebote auf dem Markt

Die rechtlichen und finanziellen Rahmenbedingungen im Bereich der Altenhilfe haben sich seit Einführung der Pflegeversicherung grundlegend verändert mit der Folge verschiedener Umstrukturierungsmaßnahmen. Entsprechend der Differenzierung nach SGB XI kann heute zwischen Pflegeeinrichtungen mit Heimvertrag und Wohneinrichtungen mit ambulanter Pflege (Heim- bzw. Mietvertrag) unterschieden werden. Bei den Pflegeeinrichtungen gibt es stationäre (voll-/teilstationäre Pflege) bzw. mehrgliedrige, bei denen sowohl ambulante Pflege wie auch voll-/teilstationäre Pflege in getrennten Bereichen erbracht werden.

Bei den Wohneinrichtungen mit ambulanter Pflege handelt es sich um:

- **Betreutes Wohnen/Service-Wohnen:** Dies sind mehr oder weniger große Wohnanlagen, bei denen jede/r Bewohner/in über eine eigenständige Wohnung verfügt. Es werden Dienstleistungen bis hin zur ambulanten Pflege angeboten und nach Bedarf abgerufen. Es gibt eine Vielfalt unterschiedlicher Organisationsformen. Neben Wohnanlagen, bei denen Büros externe ambulante Pflege organisieren, stehen pflegeheimverbundene Wohnanlagen bzw. es gibt Projekte, bei denen haus-eigenes Personal die ambulante Pflege erbringt. Je nach Organisation der ambulanten Pflege schließen die Bewohner/innen Miet- bzw. Heimverträge ab.
- **Wohnstifte (z.T. Seniorenresidenzen genannt):** Es handelt sich um frei finanzierte, überdurchschnittlich gut ausgestattete Wohnanlagen, in denen vornehmlich Appartements, aber auch kleinere Wohnungen angeboten werden. Ältere Menschen

können hier ein selbstständiges Leben führen, müssen sich aber immer auch pauschal betreuen lassen. Ambulante Pflege, teils auch vollstationäre Pflegeleistungen in räumlich abgetrennten Bereichen der Wohnanlage komplettieren das vergleichsweise exklusive Angebotsspektrum.

- Wohngruppen: Es ist zu unterscheiden zwischen Gemeinschaften, bei denen jede/r der Bewohner/innen über eine eigenständige Wohnung verfügt und mit anderen in räumlicher Nähe (z.B. in einem gemeinsamen Haus) lebt und solchen, die über einen persönlichen Wohnbereich, jedoch nicht über eine eigene abgeschlossene Wohnung verfügen. Eine gemeinsame Wohnung teilen sich i.d.R. ältere, körperlich oder psychisch stark beeinträchtigte Menschen. Ziel ist eine möglichst selbstständige Lebensführung, die durch professionelle Betreuungs- und Pflegepersonen gezielt gefördert wird. Die Bewohner/innen erhalten ambulante Dienstleistungen.

Für die Zukunft ist mit weiteren Eingriffen auf der Angebotsseite zu rechnen, wenn im Rahmen der SGB-XI Reform die stationäre Pflege weiter an Bedeutung verlieren wird. Durch die geplante Anpassung der stationären und ambulanten Pflege (Kosten) bei Pflegestufen I und II (voraussichtlich 500 bzw. 1.000 Euro) geraten stationäre Einrichtungen wirtschaftlich weiter unter Druck.

3. Angebotsmarkt im Umbruch: Innovative Pflegekonzepte

Aufgrund des Rückgangs der familialen Netzwerke für die Unterstützung im Alter (nächste Generation dünner besetzt, steigende Zahl von älteren Menschen ohne Kinder und steigende Erwerbsquote von Frauen) kann es zu massiven qualitativen Verschlechterungen bei der Pflege kommen. Es wird ein Pflegenotstand in Dimensionen, die wir in der Vergangenheit nicht beobachten konnten, eintreten. Durch die hohen öffentlichen Abgaben werden die Dienstleistungen sehr teuer und die Angebotsengpässe führen bei steigender Nachfrage ebenfalls zu Preissteigerungen.

Die nahezu unvermeidbare gesellschaftliche Krise wird allerdings Gegenreaktionen auslösen, weil sich sehr große Gruppen persönlich betroffen fühlen. Aufgrund unterschiedlichster Reaktionen wird wahrscheinlich eine Krisenbewältigung eintreten. Denkbar sind folgende Reaktionen:

- Differenzierung der Angebotsformen, damit Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen jeweils die maßgeschneiderte Lösung finden (Selbstständigkeit so lange wie möglich, Pflege und Unterstützung nur dort, wo unbedingt nötig).
- Vor dem Hintergrund der Knappheit und der drohenden Qualitätsverschlechterung wachsende Bereitschaft zu Verhaltensinnovationen und die allmähliche Entstehung einer „Pflege-revolution“.

Das gesamte System der Pflege, einschließlich der Einstellungen und Verhaltensweisen der Betroffenen, befindet sich in einem langen Prozess der Umgestaltung und Umwertung. Es wird eine strategische Aufgabe der Politik sein, Anreize und organisatorische Bedingungen zu schaffen, um die Ansätze der Krisenbewältigung rasch Wirklichkeit werden zu lassen. Dabei geht es nicht nur um die Optimierung einfacher Ziel-Mittel-Relationen, sondern um die Anregung eines Prozesses, bei dem die Adressaten der Leistungen immer stärker zu Mitgestaltern werden, bei denen die Pflegebedürftigkeit nicht als plötzliches Ereignis eintritt, auf das man dann mit einer bestimmten Lösung reagiert. Immer mehr Menschen werden ihr Leben schon vorher so organisieren, dass Pflege in eine selbstständige Lebensführung integriert werden kann.

Aktuell ist auf der Angebotsseite einiges in Bewegung. Es werden zunehmend verschiedene Alternativen zum stationären Pflegeheim diskutiert und in der Praxis umgesetzt. Im Mittelpunkt dieser Neuorientierung steht eine stärkere Betonung des eigenständigen Wohnens in Kombination mit individuellen und bedarfsgerechten Hilfe- und Pflegeleistungen. Es handelt sich bei den betreffenden Alternativkonzepten nicht mehr nur um „exotische“ Beispiele. Verschiedene Pflegeheimbetreiber, die einen relativ hohen Anteil am Markt abdecken, wollen in der Zukunft keine bzw. kaum noch stationäre Pflegeeinrichtungen neu bauen (z.B. Kuratorium Wohnen im Alter e.V., Bremer Heimstiftung). U.a. gibt es auch quartiersbezogene Ansätze, die darauf zielen, Synergieeffekte bei den professionellen Dienstleistungen und die Mobilisierung ehrenamtlicher Unterstützung zu erreichen.

4. Bedarf an Wohnprojekten, die individuelle Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus zulassen

Es besteht ein hoher Bedarf an Wohnprojekten, die individuelle Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus zulassen. Man kann in jeder größeren Stadt Gruppen älterer Menschen finden, die den Wunsch haben, nach der Familienphase in eigener Regie Häuser im Bestand zu erwerben und umzubauen oder entsprechende Neubauten zu planen. Sie möchten im Alter nach eigenen Regeln und in gegenseitiger Unterstützung leben, ohne dabei auf Sicherheit im Bedarfsfall verzichten zu müssen.

Weil es keine entsprechenden Angebote gibt, versuchen verschiedene Gruppen, selbst solche Projekte „auf die Beine zu stellen“. empirica hat im Rahmen einer Studie für die LBS Bausparkasse der Sparkassen (LBS Zukunftswerkstatt) bundesweit rund 160 solcher Wohnprojekte und Initiativen recherchiert. Einige Projekte sind sehr erfolgreich umgesetzt (vgl. LBS-Publikation „Wohnprojekte für Jung und Alt. Generationen übergreifende Baugemeinschaften“). Die meisten scheitern aber, weil es an professionellem Know-how, insbesondere bei der finanziellen und rechtlichen Beratung sowie der Moderation der Gruppenbildung und Begleitung bei der Projektrealisierung mangelt. Bis jetzt arbeiten Organisationen, die als Sprachrohr und Informationsbüros für die selbst initiierten Wohnprojekte wirken, überwiegend ehrenamtlich. Sie können i.d.R. nur allgemeine Informationen und Hilfestellung geben, nicht jedoch die so dringend notwendige, konkrete fachliche Unterstützung bei der Projektierung und Umsetzung.

Will man den Wunsch vieler Älterer nach gemeinschaftlichen Wohnformen unterstützen, so geht es weniger um die Aufstellung von Förderprogrammen, sondern vielmehr um den Aufbau flexibler und leistungsfähiger Unterstützungsorganisationen. Erforderlich ist ein Schneeballsystem für informelle Hilfen zwischen verschiedenen Gruppen, insbesondere zwischen bestehenden und Neugründungen.

Eine wichtige Rolle werden die Kommunen übernehmen müssen, denn sie sollten dazu beitragen, dass die interessierten Gruppen Grundstücke finden oder Objekte erwerben können, die sich für die angestrebten Wohnformen eignen. Die Banken müssen sich bereit erklären, die schwierigen Beleihungsfragen, die etwa beim Grundstückserwerb entstehen, zu lösen. Hierzu wären Kooperationen mit speziellen Bauträgern erforderlich, die bereit sind, solche Projekte zu starten.

5. Dienstleistungen von und für Ältere

Der wachsende Bedarf an Dienstleistungen bei gleichzeitig sinkenden Angeboten bzw. Unterstützungen aufgrund der demografischen Entwicklung kann im Prinzip über Märkte oder durch öffentliche Leistungen gedeckt werden. Beide Lösungen stoßen jedoch an ökonomische Schallmauern. Durch staatliche Angebote würden die Transferquoten unerträglich steigern; Marktangebote werden wegen der Knappheit und der hohen Abgabenlasten für viele ältere Menschen zu teuer. Die Leistungen werden aus Nettoeinkommen finanziert. Angesichts der hohen Abgabenlasten entstehen für Privathaushalte extreme Finanzierungsengpässe.

Aus diesem Grunde müssen neue Wohnformen für das Alter auch Ressourcen der Älteren (hier insbesondere der jungen Alten) einbeziehen. In der wirtschaftlichen Logik könnten Punktesysteme entwickelt werden, bei denen unterschiedlich schwierige Leistungen gewichtet werden. Die Erfahrungen mit solchen Unterstützungsvereinen zeigen, dass die Ansätze professionalisiert werden müssen. Für die Jüngeren muss der zukünftige ökonomische Nutzen klar erkennbar sein. Entsprechend ist weniger ein ehrenamtliches Engagement als vielmehr eine Kosten-Nutzen-Rechnung für die eigene Lebensplanung ausschlaggebend.

Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen im Alter in Deutschland und den Niederlanden

*Renate Narten, Büro für sozialräumliche Forschung
und Beratung, Hannover*

1. Gemeinschaftliches Wohnen in Deutschland und den Niederlanden

Das gemeinschaftliche Wohnen älterer Menschen ist in den Niederlanden weitaus verbreiteter als in Deutschland. Im Rahmen eines Forschungsprojekts für das Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau konnten wir 1997/98 in den Niederlanden ca. 200 realisierte gemeinschaftliche Wohnprojekte mit ca. 4.800 Wohnungen ermitteln, viele weitere befanden sich im Bau oder in der Initiativphase. Gemessen an der Bevölkerungszahl müsste es in Deutschland ca. 1.000 Projekte mit 33.600 Wohnungen geben, wenn hier ein ähnlich hoher Anteil Wohngruppen am gesamten Spektrum der Wohnformen im Alter erreicht werden sollte. Tatsächlich konnten aber in Deutschland bisher nur ca. 100 vergleichbare Projekte recherchiert werden. Interessant ist dieses Missverhältnis insbesondere deshalb, weil sich die ersten Wohngruppen alter Menschen in den Niederlanden an einem deutschen Vorbild orientiert hatten: einer nicht mehr bestehenden Altenwohngemeinschaft in Bad Segeberg. Eine Fernsehsendung über dieses Projekt löste in Holland einen wahren Boom an Initiativen aus. Es stellt sich also die Frage, warum die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter in den Niederlanden auf so viel fruchtbareren Boden fiel als in Deutschland. Die Vermutung liegt nahe, dass dies etwas mit den unterschiedlichen Rahmenbedingungen in beiden Ländern zu tun hat.

2. Strukturmerkmale niederländischer Wohnprojekte

Standorte

Wohngruppen älterer Menschen sind in den Niederlanden kein ausschließlich großstädtisches Phänomen. Es gibt zwar eine gewisse Konzentration in den Ballungsgebieten (in Amsterdam gab es 1997 39 bestehende Projekte, 11 Projekte in der Realisierungsphase und 7 Projekte in Vorbereitung), aber man findet Wohngruppen ebenso auf dem Land (ein Drittel der dokumentierten Projekte). Hier werden sie als Chance für die ländliche Bevölkerung gesehen, den Umzug in ein weit entfernt liegendes Heim zu vermeiden.

Altersmischung

Bei den von uns untersuchten Wohngruppen handelt es sich ausschließlich um Wohnprojekte für ältere Menschen ab 55 Jahren. Hierin liegt ein gravierender Unterschied zu den entsprechenden Projekten in Deutschland. Die Wohngruppen in den Niederlanden erheben nicht den Anspruch integrativen, generationsübergreifenden Wohnens – im Gegenteil. Es gab und gibt durchaus auch altersgemischte Projekte – seit Ende der 70er Jahre als so genannte Centraal-Wonen-Bewegung (davon gibt es etwa 90 realisierte Projekte). Aber die neuen Projekte, die seit den 80er Jahren entstanden sind, grenzen sich bewusst gegen eine Altersmischung ab. Die älteren Menschen meinen, dass die integrativen Projekte eher den Interessen der Jüngeren als ihren eigenen Bedürfnissen entsprechen. Sie wollen in ihrem engsten Wohnumfeld, dem Haus und der Projektgemeinschaft, unter sich sein.

Haushaltsstruktur

In fast allen Gruppen sind sowohl alleinstehende Frauen und Männer als auch Paare vertreten. Alleinstehende Frauen stellen erwartungsgemäß den größten Anteil. Bei den neueren Projekten hat die Zahl der Paare zugenommen (Tab. 1). Wir vermuten, dass dies mit dem gleichzeitigen Anstieg der Wohnungsgrößen zusammenhängt (vgl. Tab. 5). Das Einzugsalter sollte nach Auffassung der meisten Gruppen 70 Jahre nicht überschreiten. Gewünscht sind möglichst junge, aktive Ältere, weil man befürchtet, bei einem zu hohen Anteil Hochaltriger nicht mehr ausreichend Kapazitäten für die gemeinschaftlichen Aufgaben zur Verfügung zu haben.

Tab. 1: Haushaltsstruktur (%)

Haushaltstyp	Gründungsjahr der Wohngruppe						
	85/86	87/88	89/90	91/92	93/94	95-97	insg.
Paare	14	28	30	32	43	40	30
alleinstehende Frauen	65	60	61	56	45	51	58
alleinstehende Männer	21	12	9	12	12	9	12
Haushalte insgesamt %	100	100	100	100	100	100	100
N=	187	187	368	266	260	99	1407

Gemeinschaftsleben

Die Gemeinschaftsansprüche sind in den einzelnen Wohngruppen unterschiedlich hoch. Die ersten realisierten Wohngruppen Anfang der 80er Jahre hatten noch relativ idealistische Vorstellungen vom gemeinsamen Leben, z. B. den Anspruch, gemeinsam Gemüse anzubauen, Kleintiere zu halten und jeden Tag wenigstens einmal gemeinsam zu kochen und zu essen. Die Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten galt als Pflicht.

Die zweite Generation von Wohngruppen, die heute mehr als 90% ausmacht, legt großen Wert auf die Autonomie der einzelnen Gruppenmitglieder und die freiwillige Teilnahme an gemeinschaftlichen Aktivitäten. Dass jedes einzelne Gruppenmitglied bzw. jedes Paar über eine eigene abgeschlossene Wohnung verfügt, ist selbstverständlich. Die Gemeinschaftsräume werden als zusätzliches Angebot betrachtet, das je nach Gruppenkonstellation unterschiedlich intensiv genutzt werden kann. Trotz dieser Betonung der Privatsphäre hat sich in den Gruppen ein erstaunliches Gemeinschaftsleben und Gemeinschaftsgefühl entwickelt.

Projektgrößen

Die Projektgrößen schwanken zwischen 4 und über 100 Wohneinheiten. Insgesamt gesehen bilden die Projekte mit weniger als 20 Wohnungen zwar die Mehrheit, es gibt heute aber einen deutlichen Trend zu Gruppengrößen zwischen 21 bis 30 Wohneinheiten (Tab. 2). Diese Größe wird auch von den niederländischen Beratungsstellen für gemeinschaftliche Wohnprojekte empfohlen.

Tab. 2: Entwicklung der Gruppengrößen (%)

Anzahl der Wohneinheiten	Gründungsjahr der Wohngruppe						insg.
	85/86	87/88	89/90	91/92	93/94	95-98	
bis 20	90	77	55	27	47	21	46
21 – 30	–	18	26	35	41	47	33
31 – 50	–	5	13	12	9	26	14
über 50	10	–	6	27	3	5	8
insgesamt %	100	100	100	100	100	100	100
<i>Wohngruppen</i>							
<i>insgesamt</i>	10	22	31	26	32	38	159

Gebäudestrukturen

Die Grundrisse der Neubauten sind im allgemeinen stark typisiert und auf ein einheitliches Bauraster bezogen. Dies betrifft sowohl die Wohnungen als auch die Gemeinschaftsräume. Die Wohnungen in gemeinschaftlichen Wohnprojekten unterscheiden sich nicht von denen in anderen Senioren-Wohnanlagen und auch zunehmend weniger vom normalen Wohnungsbau. In aller Regel werden die Gemeinschaftsräume auf Grundlage eines Wohnungsgrundrisses entwickelt, so dass jederzeit eine Rückwandlung in ein normales Wohnhaus ohne Gemeinschaftsanspruch möglich ist.

Häufig wurden Gebäudeformen gewählt, bei denen sich die einzelnen Wohnungen um einen gemeinsamen Innenhof bzw. eine zentrale Eingangshalle gruppieren. Die Gemeinschaftsräume liegen dann meistens in der Nähe des Eingangs oder im Zentrum der Anlage. Eine andere typische Gebäudestruktur ist die Verbindung zweier Gebäudezeilen durch einen zentralen Eingang mit angrenzenden Gemeinschaftsräumen. Dabei bilden die Gebäude häufig einen Winkel, der einen gemeinschaftlichen Außenbereich definiert, oder die Zeilen sind gegeneinander versetzt und werden durch einen zusätzlichen Gebäudeteil mit Gemeinschaftsräumen miteinander verknüpft. Ein dritter Gebäudetyp besteht aus zwei sich gegenüberliegenden Gebäudezeilen, deren Eingänge auf eine gemeinschaftlich genutzte, überdachte „Wohnstraße“ führen.

Tab. 3: Gebäudestrukturen der Projekte

	Zahl der Projekte
Innenhof, zentrale Halle, überdachte „Straße“	20
verwinkelte Zeilen	14
versetzte Zeilen	7
einfache Zeilen	10
Kubus	12
Projekte mit verwertbaren Angaben insgesamt	63

Individuelle Wohneinheiten

Von Anfang an legten die Mitglieder niederländischer Wohngemeinschaften Wert darauf, über individuell abgeschlossene Wohneinheiten zu verfügen. In einer Untersuchung der Stiftung Experimente im Sozialen Wohnungsbau (SEV) über die Wohn Erfahrungen in 8 Wohngruppen wurde festgestellt, dass der Erfolg eines Gruppenwohnprojekts in entscheidendem Maße vom Vorhandensein ausreichender Privaträume abhängt. Empfohlen wurde deshalb als Minimum für jeden Bewohner eine 2-Zimmer-Wohnung.

1991 begann die SEV gemeinsam mit niederländischen Seniorenvereinigungen und Organisationen, die vorrangig mit dem Wohnungsbau für Ältere befasst sind, Anforderungen an eine seniorengerechte Wohnung auszuarbeiten. 1995 wurde das Projekt abgeschlossen und als sog. „Seniorenlabel“ in der Öffentlichkeit eingeführt. Eigentümer von Wohnungen konnten jetzt nach Erfüllen der entsprechenden Kriterien ihre Wohnungen mit dem „Seniorenlabel“ als Gütezeichen auszeichnen lassen.

Der Seniorenlabel formulierte erstmals die 3-Zimmer-Wohnung mit 60–70 qm Wohnfläche als Standard des altengerechten Wohnungsbaus, weil sie flexibel für verschiedene Haushaltstypen und Wohnbedürfnisse nutzbar ist. Bei 2-Personen-Haushalten befriedigt sie das bei älteren Ehepaaren häufig vorhandene Bedürfnis nach zwei getrennten Schlafzimmern. Bei 1-Personen-Haushalten wird dem Wunsch nach einem zusätzlichen Therapie, Hobby- oder Gästeraum Rechnung getragen.

Seit Mitte der 80er Jahre lässt sich daher eine stetig steigende Zahl von 3-Zimmer-Wohnungen in den gemeinschaftlichen Wohnprojekten beobachten. 2-Zimmer-Wohnungen werden heute kaum noch gebaut. Dagegen tauchen gegen Mitte der 90er Jahre auch zunehmend 4-Zimmer-Wohnungen in den Projekten auf.

Tab. 4: Entwicklung der Wohnungsgrößen

Whgs.- größe	Gründungsjahr der Wohngruppe											
	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	insg.
1-Zi.	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
2-Zi.	100	79	67	67	48	11	14	31	7	9	2	31
3-Zi.	-	12	31	32	53	89	86	69	87	85	93	66
4-Zi.	-	-	-1	-	-	-	-	-	6	6	5	2
%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
N=	36	153	191	139	177	307	213	143	203	184	212	1958

Gemeinschaftsräume

Alle Wohnprojekte verfügen über einen großen Gemeinschaftsraum mit Kochgelegenheit oder Küche. Hobbyräume und Gästezimmer finden sich nur in ca. der Hälfte aller Projekte. Hauswirtschaftsräume kommen nur bei einem Drittel vor. Die Anzahl der Gemeinschaftsräume hat sich in den letzten Jahren verringert. In neueren Projekten finden wir häufig nur noch den Wohn-/Essraum mit Pantryküche (Tab. 5).

Die Ursachen für den Trend zu weniger Gemeinschaftsräumen liegen auf zwei Ebenen:

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

Tab. 5: Entwicklung der Ausstattung mit Gemeinschaftsräumen*

Raumtyp	Gründungsjahr der Wohngruppe						insg.
	85/86	87/88	89/90	91/92	93/94	95/96	
Wohn-/Essraum							
mit Kochg.	100	100	100	100	100	100	100
Hobbyraum	80	78	53	55	36	38	54
Gästezimmer	70	78	53	44	14	13	45
Hauswirtschaftraum							
zusätzl. Aufenthaltsraum	90	44	33	44	28	13	33
Büro	40	28	20	44	28	75	39
Projekte mit verwertbaren Angaben	–	17	7	11	21	–	10
insg. N=	10	18	15	9	14	8	74

*) Mehrfachnennungen

3. Vergleich der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte in den Niederlanden und in Deutschland

Vergleicht man die Situation in den Niederlanden mit der in Deutschland, so fallen Unterschiede auf drei Ebenen auf:

Wohnungsbau

Der Wohnungsbau ist in den Niederlanden traditionellerweise sehr viel stärker normiert als in Deutschland. Diese Normierung findet sich auch bei den gemeinschaftlichen Wohnprojekten wieder und erleichtert es den Wohnungsunternehmen, Gebäude für solche Projekte zu errichten. Darüber hinaus hat auch der stärkere Praxisbezug im experimentellen Wohnungsbau dazu beigetragen, dass die für den senioren gerechten Wohnungsbau entwickelten Normen schnellere Verbreitung gefunden haben als dies in Deutschland der Fall ist. Der erreichte Standard der individuellen Wohneinheiten ist hoch und eine großzügigere Belegungspraxis ermöglicht es vielen Senioren, Wohnungen mit relativ großen Wohnflächen zu beziehen. Dadurch wird es ihnen möglich, im Alter in eine qualitativ bessere, geräumige Wohnung zu ziehen, statt – wie in Deutschland immer noch üblich – den Umzug in ein Wohnprojekt mit Abstrichen am gewohnten Wohnstandard verbinden zu müssen. Im niederländischen Belegungs-

recht gibt es im Gegensatz zu Deutschland keine Einschränkung dahingehend, dass ein Haushalt bestimmter Größe nur eine bestimmte maximale Wohnfläche oder Zimmerzahl bewohnen darf. Maßgeblich ist vielmehr die Relation zwischen Einkommen und Miete. (1997 durfte z. B. ein Alleinstehender mit einem Monatseinkommen von 2.000 NLG eine Wohnung mit einer maximalen Miete von 1.000 NLG beziehen, wobei er 300 NLG Wohngeld erhalten konnte.)

Die Häuser werden so gebaut, dass sie jederzeit in normale Mehrfamilienhäuser zurückverwandelt werden können. Dadurch wird das finanzielle Risiko der Wohnungsunternehmen im Falle eines Scheiterns der Gruppe minimiert. In Deutschland dagegen findet man häufig die Meinung, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte eine spezifische Architektur benötigen, die eine spätere Umnutzung der Gebäude erschwert. Es gibt allerdings auch hier mittlerweile sehr erfolgreiche Beispiele, bei denen gemeinschaftliches Wohnen älterer Menschen in ganz normalen Mehrfamilienhäusern realisiert wurde. Wenn diese Beispiele eine größere Verbreitung fänden, könnten noch bestehende Hemmnisse auf Seiten der Wohnungsunternehmen abgebaut werden.

Die Niederlande blicken auf eine langjährige Tradition der Mitbestimmung im Wohnungsbau zurück. Diese Tradition hat es sowohl den Wohnungsunternehmen als auch den Architekten erleichtert, auf die Mitbestimmungswünsche der Initiativgruppen bei der Wohnungsplanung einzugehen. In Deutschland dagegen stehen viele Wohnungsunternehmen Mitbestimmungswünschen grundsätzlich ablehnend gegenüber. Auch in den Niederlanden stand die Wohnungswirtschaft der neuen Wohnform anfangs skeptisch gegenüber, hat dann aber schnell die Vorteile der Gemeinschaftswohnprojekte erkannt. Die Gruppenwohnprojekte weisen eine sehr geringe Fluktuation auf, und der gesamte Verwaltungs- und Instandhaltungsbedarf fällt dort niedriger aus als im übrigen Mietwohnungsbau. Durch diese Einsparungen werden die durch Mitspracheverfahren entstehenden Mehrkosten in der Planungsphase aufgewogen. Bisher gibt es in Deutschland nur wenige Wohnungsunternehmen, die diesen Vorteil gemeinschaftlicher Wohnprojekte erkannt haben.

Kommunal- und Seniorenpolitik

In den Niederlanden entscheiden die Kommunen darüber, welche Wohnungsbauprojekte an welchen Standorten in der Kommune realisiert werden. Dadurch haben Initiativgruppen einen klaren Ansprechpartner für ihre Belange und die Umsetzung einer Projektidee wird erleichtert. Gleichzeitig haben die Kommunen früh erkannt, welche Entlastung selbstorganisierte Wohnprojekte für das soziale Sicherungssystem bieten. Nicht selten sind Projekte auf kommunaler Ebene von einem Initiativkreis, bestehend aus Kommune, Wohnungsunternehmen und sozialer Organisation, angeregt und fachlich begleitet worden. In Deutschland stehen die Gruppen bei der Realisierung ihrer Projekte vor erheblich größeren Schwierigkeiten, an geeignete Grundstücke heranzukommen und die notwendigen Kooperationspartner in der Wohnungswirtschaft zu finden.

Es gab in den Niederlanden sehr früh öffentlich finanzierte Untersuchungen darüber, welche Vorteile gemeinschaftliche Wohnformen den Älteren, aber auch dem Staat bieten können. Die Gruppen erhalten finanzielle Unterstützung für Organisation und Mitspracheverfahren. Wichtig ist dabei auch, dass die Älteren in den Niederlanden sehr gut in Seniorenverbänden organisiert sind und damit einerseits über eine große politische Lobby verfügen, andererseits über diese Verbände auch Informationen schnell verbreiten können.

Seit 1984 sind fast alle Wohngruppen in den Niederlanden in der „Landesweiten Vereinigung von Wohngruppen älterer Menschen“ (LVGO) organisiert. Die LVGO erhielt zum Zeitpunkt der Untersuchung staatliche Unterstützung. Bezahlt wurden ein Büro in Utrecht sowie zwei Halbtagskräfte. Darüber hinaus hatten die 6 größten Städte zusätzlich sehr starke eigene Organisationen, die sich u.a. auch mit Gemeindeforschüssen finanzierten und Initiativgruppen fachlich unterstützen konnten.

Dagegen basieren die Unterstützungsstrukturen für gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland zum allergrößten Teil auf ehrenamtlich arbeitenden Vereinen. Selbst das bundesweit agierende „Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V.“ erhält keine öffentliche Basisfinanzierung. Immerhin finanzieren einige Bundesländer zentrale Beratungsstellen für ihr Landesgebiet.

Ansprüche an die Architektur und an das Gemeinschaftsleben

In unseren Interviews fanden wir eine größere Bereitschaft der Initiatoren und Mitglieder von Wohnprojekten, sich auf Kompromisse sowohl bei der Bauplanung als auch in der Organisation des gemeinschaftlichen Zusammenlebens einzulassen, als wir dies von Deutschland her gewohnt waren. Als Ursache hierfür vermuten wir u.a. die größere Mitbestimmungserfahrung sowohl auf Seiten der Senioren als auch auf Seiten der Architekten und Wohnungsunternehmen.

Es wurde immer wieder betont, wie wichtig eine gesicherte Privatheit und die Freiwilligkeit der Gemeinschaftsaktivitäten seien. Man wollte sich nicht mit Gemeinschaftsansprüchen überfordern. Dieser pragmatische Ansatz lässt es zu, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte in den Niederlanden eine realistische Wohnalternative für breite Bevölkerungskreise darstellen. Zu hohen Erwartungen und gegenseitigen Ansprüchen wird von Anfang an vorgebeugt. Je niedriger der Anspruch an das Gemeinschaftsleben ausfällt, desto geringer wird auch die Angst, den Ansprüchen nicht genügen zu können. Heute gilt die Devise: Alles ist möglich, nichts muss sein. Das Gemeinschaftsleben soll sich im alltäglichen Zusammenleben entwickeln.

In Deutschland dagegen stoßen wir immer wieder auf Initiativgruppen, die sich jahrelang mit der Konzeptentwicklung für ihr Projekt befassen und dann Schwierigkeiten haben, in Entscheidungssituationen bei der Projektrealisierung Abstriche von ihren Idealen zu machen. Auch besteht verbreitet der Eindruck, dass es sich bei den Initiativgruppen für gemeinschaftliche Wohnprojekte um exklusive Diskussionszirkel handelt, zu denen nur Zugang findet, wer sich auf einen intensiven Gruppenprozess einlässt.

Altersgerecht wohnen, selbstbestimmt bleiben, gemeinschaftlich leben Netzwerke zur Selbst- organisation

Gerda Helbig, FGWA e.V., Hannover

„Netzwerke sind in der Regel informelle Sozialformen, in denen sich die unterschiedlichsten Gruppen, Einrichtungen und Personen zueinander in Beziehung setzen können, ohne ihre jeweilige Eigenständigkeit aufgeben zu müssen.

Sie sind deshalb besonders geeignet für Formen der Zusammenarbeit, die über traditionelle bürokratische, politische oder kulturelle Grenzen hinausgehen.

Sie beruhen auf der Bereitschaft ihrer Mitglieder, sich bei Bedarf die jeweiligen Fähigkeiten und Kenntnisse gegenseitig zur Verfügung zu stellen.“

Dr. Karl Birkhölzer, Ökonom an der TU Berlin

Das „Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V.“ ist ein Zusammenschluss von bestehenden Vereinen und neuen Initiativen, die gemeinschaftliche, generationsübergreifende Wohnformen bekannt machen und verwirklichen wollen. Der Verein hat Mitglieder in allen Bundesländern und unterhält neben der Geschäftsstelle in Hannover ein Netz von regionalen Kontaktstellen. Das Forum ist das einzige bundesweite Netzwerk für gemeinschaftliche Wohnprojekte. Die Anfänge unseres Vereins reichen bis ins Jahr 1989 zurück, als sich die ersten Gruppen zu einer Arbeitsgemeinschaft zusammen gefunden haben.

An einem kurzen Überblick über die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens in Deutschland möchte ich die Entstehung und Weiterentwicklung von Netzwerken aufzeigen.

Die ersten Altenwohnprojekte, die Ende der 70er Jahre entstanden, hatten noch mit erheblichen organisatorischen Schwierigkeiten zu kämpfen. Den Selbsthilfegruppen fehlte es an ausreichender Erfahrung in der Gruppenbildung und Konzeptentwicklung. Außerdem fehlte es an fachlich-professionellen Kenntnissen in Rechts- und Finanzierungsfragen und im Bereich Architektur.

- Die Gruppen agierten jede für sich an unterschiedlichen Orten, es gab keinen Informations- und Erfahrungsaustausch.
- Die Initiativgruppen fanden wenig Unterstützung bei Kommunen und Bauträgern.

Erst in den frühen 80er Jahren entstanden modellhafte Gruppenwohnprojekte von und für Ältere. Erste Netzwerke bildeten sich, in denen Erfahrungen und Kenntnisse ausgetauscht wurden und zur Gründung von überregionalen Organisationen führten: Im „Wohnbund“ waren es Planer und Architekten. Im FORUM schlossen sich Selbsthilfegruppen und an Projekten Interessierte zusammen.

Seit etwa 1995 hat sich das Spektrum der Kooperationspartner deutlich erweitert. Durch verstärkte Öffentlichkeitsarbeit wurden Kommunen, Bauträger, Investoren und Wohlfahrtseinrichtungen auf die Arbeit der örtlichen Gruppen aufmerksam. Neue Partnerschaften entstanden und neue Kooperationsformen wurden entwickelt.

In der Zusammenarbeit hat sich der Begriff „Selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen“ gewandelt: Es geht nicht mehr allein um die Entstehung einzelner Hausgemeinschaften, sondern zunehmend um die Einbindung solcher Projekte in bestehende Wohnquartiere, oder in gemeinschaftsorientierte Nachbarschaften, in denen auch andere Wohnformen für ältere Menschen ihren Platz haben und in denen Hilfs- und Unterstützungsangebote quartiersnah existieren. Damit wird das Angebot für selbstbestimmtes Wohnen im Alter erweitert und ergänzt.

Die Aufgabe, die wir uns im FORUM gestellt haben, ist es, zukunftsfähige bezahlbare Wohnformen für ältere Menschen zu entwickeln. Dabei sind für uns folgende Gesichtspunkte entscheidend:

- Lebensqualität verbessern,
- Selbstständigkeit bewahren,
- Eigeninitiative fördern
- Kosten senken

Damit gemeinschaftliche Wohnprojekte erfolgreich entstehen und auf Dauer bestehen können, brauchen sie Unterstützung und Zusammenarbeit mit folgenden Akteuren:

- Bewohner,
- Angehörige,
- Kommunen,
- Hilfs- und Pflegedienste,
- Wohnungswirtschaft

Sie alle profitieren von der Bildung solcher Projekte. Das hat sich in der Praxis in den vergangenen 15 Jahren gezeigt und wurde in den Niederlanden in einer wissenschaftlichen Untersuchung nachgewiesen. Das Konzept der gegenseitigen Hilfe hat sich dort wie auch bei uns vielfach bewährt.

Bereits bestehende Gemeinschaftliche Wohnprojekte belegen, dass sie für die Bewohner

- der Vereinsamung vorbeugen und dazu beitragen, die psychische und physische Gesundheit zu erhalten;
- Heimunterbringungen vermeiden oder zumindest hinauszögern können;
- eine selbstbestimmte Lebensgemeinschaft in einer frei gewählten Gemeinschaft gewähren;
- auch im Alter ein menschenwürdiges Leben ermöglichen;
- den Austausch zwischen den Generationen fördern;
- das Miteinander unterschiedlicher Familien-, Arbeits- und Lebensformen fördern;
- Selbst- und Nachbarschaftshilfe leisten;
- Begegnungsmöglichkeiten schaffen, soziale Netzwerke bilden;
- eigene Ressourcen der Menschen mobilisieren – ein Potenzial, das bisher wenig anerkannt wird.

Die Vorteile für die Angehörigen sind darin zu sehen, dass

- sie spürbar von den oft nicht tragbaren Verpflichtungen der Sorge um ihre Eltern oder alternden Verwandten entlastet werden;
- sie keine Schuldgefühle zu haben brauchen, weil sie die Erwartungen der Eltern hinsichtlich Betreuung, Gesellschaft, Hilfe im Alltag nicht ausreichend erfüllen können;
- sie ihre alt werdenden Eltern nicht nur aufgehoben wissen, sondern ihnen weiterhin die Teilnahme am Leben in einer zuverlässigen Gemeinschaft möglich ist;

- Kosten für Hilfe- und Pflegeleistungen erst dann anfallen, wenn sie in Anspruch genommen werden müssen. Diese Kosten können in Hausgemeinschaften im allgemeinen geteilt und damit reduziert werden.

Für die Kommunen gilt, dass Gemeinschaftliche Wohnprojekte

- bezahlbare Alternativen zur herkömmlichen Wohnformen für alte Menschen sind;
- durch gegenseitige Unterstützung andere Kostenträger entlasten;
- neue Arbeitsfelder erschließen und damit Arbeitsplätze schaffen (z.B. Verwaltung solcher Projekte, Dienstleistungen aller Art);
- ein neues Konzept sind, mit dem Kommunen für ihre Bürger Wohnraum mit mehr Lebensqualität und Solidarität bei gleichzeitiger Kostenersparnis bieten können.

Vorteile für Hilfs- und Pflegedienste

- Sie stehen als Fachkräfte den Bewohnern der Hausgemeinschaften zur Verfügung, wenn die gegenseitige Hilfe nicht ausreicht.
- Sie können effizienter arbeiten, wenn mehrere zu betreuende Personen in einem Haus zusammen wohnen.
- Sie können ihr Fachpersonal gezielt da einsetzen, wo es gebraucht wird.
- Bei gutem Zusammenwirken von Fachpersonal und Hausgemeinschaft können Alte und Kranke in ihren Wohnungen optimal versorgt werden.

Die Bedeutung für die Wohnungswirtschaft liegt darin, dass Gemeinschaftliche Wohnprojekte

- beständige Mietergemeinschaften mit sehr geringer Fluktuation sind;
- sich sowohl in Eigentums- als auch in Mietwohnungen realisieren lassen;
- durch Beteiligung der zukünftigen Bewohner an der Planung bedarfs- und kundenorientiert gebaut werden können;
- die Kosten reduzieren, da die Bewohner selbst einen Teil der Verwaltung übernehmen und bei Wohnungswechsel selbst Nachmieter suchen;
- selbst das Zusammenleben regeln, auch bei internen Konflikten;
- sie erfahrungsgemäß einen guten Einfluss auf das umgebende Wohnquartier haben.

Bei so vielen Vorteilen fragt man sich, warum es nicht mehr solcher Projekte gibt.

Dafür gibt es zahlreiche Gründe: Zum einen muss man für sich selbst beschließen, ob man sich der Herausforderung stellen will, eine andere Lebensform zu versuchen, die auch das Alter mit einschließt.

Zum anderen gilt es, sich auf einen längeren Prozess einzulassen, denn Wohnprojekte sind nicht einfach da, sondern man muss sie machen. Ein Projekt zu realisieren erfordert auch heute noch persönlichen Einsatz, Durchhaltevermögen und Toleranz.

Einige Gründe, welche die Entstehung von neuen Projekten erschweren, sind zum Beispiel:

Mangel an Information

- Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind noch wenig bekannt.
- Kontaktstellen, bei denen man Information und Beratung bekommt, sind nicht leicht zu finden.
- Gemeinschaftliche Wohnprojekte werden nicht von Trägern angeboten – man muss sie selbst machen.

Rechtzeitig beginnen

- Soll das Prinzip der gegenseitigen Hilfe und Unterstützung im Alltag greifen, muss man sich frühzeitig zu einer Veränderung der Wohnsituation entschließen.
- Es gibt in der Regel keinen zwingenden äußeren Anlass zur Änderung der bisherigen Wohnsituation.
- Man kann und will (noch) nicht daran denken, dass man eines Tages Hilfe und Unterstützung bei den alltäglichen Verrichtungen brauchen könnte.

Gleichgesinnte finden

- Man muss Interessenten finden, die ähnliche Wohnwünsche haben.
- Gemeinsam muss ein Konzept entwickelt werden, das die Interessen der Gemeinschaft und die individuellen Wünsche der einzelnen Gruppenteilnehmer berücksichtigt.

Eine Idee verwirklichen

- Man kann sich das Haus oder einzelne Wohnungen nicht ansehen, bevor man seine Entscheidung zur Beteiligung an einem Wohnprojekt trifft.

- Im Gegenteil – manchmal gibt es da nur eine kleine Gruppe mit einer Idee, die noch nicht einmal sicher ist, in welchem Stadtteil sie ihr Projekt ansiedeln will, ob in der Innenstadt, am Stadtrand oder lieber in ländlicher Umgebung.

Kooperationspartner suchen und Kompetenzen entwickeln

- Bei der Suche nach einem geeigneten Haus muss die Gruppe Wohnungsunternehmen von dem Gemeinschaftskonzept überzeugen.
- Dazu müssen Gruppen sich mit deren Handlungsabläufen auseinandersetzen, um entsprechend handeln zu können.

Berater finden und finanzieren

- Zur effektiven Projektentwicklung braucht die Gruppe kompetente Beratung.
- Die Kosten dafür sind von den Gruppenmitgliedern aufzubringen. Finanzielle Förderung dafür gibt es in der Regel nicht.
- Die Projektentwicklung erstreckt sich über einen längeren Zeitraum.

Es gibt also eine ganze Reihe von Herausforderungen, welche die Entstehung gemeinschaftlicher Wohnprojekte erschweren. Trotzdem glaube ich, dass selbst verwaltete, generationsübergreifende Wohnprojekte zu den Wohnformen der Zukunft gehören. Die wachsende Zahl nicht nur älterer Menschen, die ohne familiäre Bindung sind, erfordert soziale Auffangsysteme, welche die bisher üblichen ergänzen. In Wohnprojekten, in denen man seine Mitbewohner selbst wählen kann, können neue tragfähige soziale Netze geknüpft werden.

Ansätze gibt es genug. Hier ist auch die Politik gefordert, diese Eigeninitiative ernst zu nehmen, zu stärken und den Initiativgruppen Hilfen anzubieten, damit diese angesichts der immer noch beträchtlichen Verfahrenshürden und Widerstände nicht entmutigt werden.

Netzwerke auf kommunaler Ebene

Für die Initiativgruppen, die sich um die Realisierung konkreter Projektideen bemühen, haben sich insbesondere Netzwerke auf kommunaler Ebene bewährt, in denen Kenntnisse und Fähigkeiten aller Beteiligten gebündelt, Informationen auf kurzem Wege ausgetauscht und Arbeitsgruppen für bestimmte Aufgaben gebildet werden. Es hat sich gezeigt, dass Projekte auf diese Weise zügiger realisiert werden können.

Netzwerke sind in der Regel informelle Sozialformen, in denen sich die unterschiedlichsten Gruppen, Einrichtungen und Personen zueinander in Beziehung setzen können, ohne ihre jeweilige Eigenständigkeit aufgeben zu müssen.

Am Beispiel unseres Arbeitskreises „Neue Wohn- und Lebensformen“, den wir 1997 in Hannover gegründet haben, möchte ich darstellen, wie so etwas konkret funktioniert.

In Hannover gab es zu der Zeit mehrere Initiativen, die Wohnprojekte gründen wollten, alle mit unterschiedlichem Ansatz in Bezug auf die Zielgruppe, die sie erreichen wollten oder auf den Standort oder auch auf die Rechts- und Finanzierungsform ihres geplanten Projekts.

Alle Gruppen hatten schon Gespräche mit Bauträgern – kommunalen und freien – geführt, die fast immer negativ verlaufen waren. Die Gruppenprozesse waren dadurch ins Schleppen gekommen, manche Teilnehmer gaben auf.

Eines Tages lud der Geschäftsführer eines Wohnungsunternehmens alle Vertreter der bestehenden Gruppen ein und erklärte ihnen bei einer Tasse Kaffee, dass er nicht bereit sei, weiterhin mit einzelnen Gruppen zu verhandeln, die manchmal interessante Ideen, immer aber große Erwartungen hätten, und häufig nach kurzer Zeit wieder verschwunden seien.

Er forderte uns auf, in Zukunft zusammen zu agieren, schlüssige Konzepte vorzulegen und eine rechtsverbindliche Organisationsform zu finden. Erst dann würden wir als Kooperationspartner ernst genommen.

Diese gut gemeinte Standpauke führte zur Gründung unseres Arbeitskreises. Das ging nicht ohne Schwierigkeiten und Vorbehalte. Jede einzelne Gruppe musste erst mal ihren Alleinvertretungsanspruch aufgeben. Manche befürchteten, dass sie ihre Zielsetzung den anderen unterordnen müssten. Manche hüteten ängstlich ihre Mitglieder vor dem Kontakt mit anderen Gruppen. Das war aber nur der Anfang!

Wir trafen uns einmal im Monat, sprachen über die Probleme und konzentrierten uns dabei auf die Gemeinsamkeiten.

Knapp ein Jahr später – im Herbst 1998 – haben wir zusammen in Hannover eine größere Informationsveranstaltung unter dem Titel „Neue Wohn- und Lebensformen“ mit Referaten und Workshops durchgeführt, an der sich alle Gruppen beteiligt haben und in der sie ihre eigenen Projektpläne vorstellen konnten.

Unser kleines Netzwerk haben wir zügig erweitert. Zu den Initiativgruppen kamen andere Akteure hinzu, die zwar nicht bei jedem Treffen dabei waren, aber immer dann da waren, wenn für sie relevante Themen behandelt wurden.

Das waren z.B. der kommunale Seniorenservice, Pflegedienste mit Wohngemeinschaften für Altersverwirrte, Seniorenbeirat, Vertreter von Organisationen für allein Erziehende, von Singleklubs, von Migrantenorganisationen, von der Wohnungswirtschaft, vom kommunalen Liegenschaftsamt usw.

In den sechs Jahren seit der Gründung hat dieser Arbeitskreis – unser kommunales Netzwerk – noch viele gemeinsame Aktivitäten zusammen organisiert (Regionaltagungen für die Mitglieder des FORUMs, Workshops in VHS und Bildungsverein, zuletzt beim Deutschen Seniorentag).

Netzwerke sind besonders geeignet für Formen der Zusammenarbeit, die über traditionelle bürokratische, politische oder kulturelle Grenzen hinausgehen.

In der Zeit sind zwei Wohnprojekte realisiert worden, drei weitere sind im Entstehen. Bei einem davon sind schon Verträge mit der Baugenossenschaft unterschrieben worden. Die beiden anderen haben ihren Bauträger bzw. Projektentwickler bereits gefunden.

Es kommt gelegentlich vor, dass es in unserem Netzwerk im Getriebe knirscht, aber bisher sind wir immer wieder zu einem Konsens gelangt, mit dem wir alle leben können. Gar keinen Platz haben Konkurrenzängste und Profilierungssucht von Einzelnen in diesem Netzwerk.

Netzwerke beruhen auf der Bereitschaft ihrer Mitglieder, sich bei Bedarf die jeweiligen Fähigkeiten und Kenntnisse gegenseitig zur Verfügung zu stellen.

Dieser hannoversche Arbeitskreis ist nur ein Beispiel von vielen, die in den letzten Jahren entstanden sind. Arbeitskreise, Runde Tische und wie sie sonst noch heißen, entstehen an vielen Orten – Dresden, Leipzig, Mainz, Wiesbaden, Frankfurt, München, Berlin, um nur einige zu nennen. Wir vom FORUM unterstützen diese Aktivitäten überall da, wo unsere Unterstützung gewünscht wird.

Netzwerke auf regionaler Ebene

Die Erweiterung der Netzwerke auf die regionale oder Landesebene hat sich bewährt

– um den Austausch untereinander auf eine breitere Basis zu stellen,

- um Anregungen und Erfahrungen weiter zu geben an neue Initiativen, die wenig Unterstützung in ihren Kommunen bekommen,
- um Einfluss zu nehmen bei politischen Entscheidungen auf Landesebene,
- um die Rahmenbedingungen für neue Wohnformen zu verbessern ,
- um ein Informationsnetz aufzubauen, das dem schnell wachsenden Bedarf entspricht.

Netzwerke auf Bundesebene

Die gleichen Argumente gelten auch für die Vernetzung auf Bundesebene. Ein Schwerpunkt meiner Arbeit im FORUM in den letzten drei Jahren war die Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Kooperationspartnern auf Bundesebene.

Das Netz unserer regionalen Kontaktstellen war dafür eine gute Basis. Vernetzt ist das FORUM aber auch mit anderen Organisationen wie z.B. der Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen (BAGSO) mit 80 Mitgliedsorganisationen, Wohnbund München, Wogeno und Urbanes Wohnen München, AWiG Dresden, AK Integriertes Wohnen Leipzig, Stattbau Hamburg, stiftung trias Bochum, Wohnbund NRW Bochum, Niedersächsische Fachstelle für Wohnberatung, Verband der Wohnungswirtschaft Niedersachsen-Bremen, Wohnen mit Kindern Berlin-Brandenburg.

Als Kooperationspartner haben wir eine lange Reihe von Organisationen, Behörden, Ministerien in Bund und Ländern gewonnen. Für die weitere Entwicklung ist es notwendig, die bestehenden Netzwerke auf allen Ebenen ständig zu erweitern. Die gesellschaftlichen Veränderungen zwingen uns, Konzepte zu entwickeln, die auf Eigeninitiative setzen und vorhandene Kompetenzen aller Beteiligten zu nutzen.

Das Interesse an neuen selbstbestimmten Wohnformen wächst ständig. Das zeichnet sich in der Zunahme der Anfragen ab, die wir in unserer Geschäftsstelle in Hannover registriert haben. Seit dem Jahr 1999 ist die Zahl der Anfragen von ca. 2.000 auf 6.800 jährlich gestiegen.

Anfragen nach Information und Beratung kommen von Einzelpersonen, von neuen Initiativen, von Fachleuten aus dem Bau- und Wohnungswesen, aus dem Gesundheitswesen, aus den einschlägigen Ressorts der Kommunen, aus den soziologischen

Bereichen der Fach- und Hochschulen, aus den Ausbildungsstätten für Pflegeberufe.

Auch die Wohlfahrtsverbände erkennen mittlerweile, dass in Zukunft das Betreuungs- und Pflegepersonal knapp werden wird. Sie erkundigen sich nach Konzepten, die im Rahmen des Möglichen auf Beteiligung der Bewohner setzen.

Deutlich zeichnet sich in der Wohnungswirtschaft zunehmendes Interesse an neuen Wohnkonzepten ab. Prognosen zur Bevölkerungsentwicklung und drastische Veränderungen auf dem Wohnungsmarkt zwingen Wohnungsunternehmen, über die Erschließung neuer Marktsegmente nachzudenken.

Der Bedarf an Information und Beratung auf diesem Gebiet kann mit den bestehenden Strukturen nicht abgedeckt werden. Dafür ist eine Vernetzung auf Länder- und Bundesebene notwendig, um durch gemeinsame Lobbyarbeit die Rahmenbedingungen für neue Wohn- und Lebensformen zu verbessern.

Angesichts der Sparmaßnahmen der öffentlichen Hand ist es dringend erforderlich, dass wir unsere Interessen gemeinsam vertreten.

Projekte und Initiativen



„bed & roses“

Neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte

Eine Initiative der BauWohnberatung Karlsruhe

Berta Heyl, bed & roses, Karlsruhe

Zur Vorgeschichte der BauWohnberatung

Wohnungsbau und Wohnungsbaupolitik orientierten sich in den letzten 40 Jahren vorwiegend am Leitbild der Normalfamilie mit 4 Personen – Vater, Mutter und 2 Kinder. Dieses Leitbild verliert aber schon länger an Bedeutung.

Die Wohnbedürfnisse von Singles, Alleinerziehenden, Älteren, Behinderten und sonstiger nicht ins Schema passender Gruppen wurden nur ausnahmsweise berücksichtigt.

Vor diesem Hintergrund haben der Deutsche Werkbund (DWB) und der Wohnbund schon vor mehr als 20 Jahren wohnungspolitische Alternativen angeboten und nach neuen Wohnformen gesucht.

Einer der Vorreiter war der Soziologe und Generalsekretär des Deutschen Werkbundes Michael Andritzky. In dem von ihm und Gert Selle bereits 1979 herausgegeben Buch „Lernbereich Wohnen“, einem „Didaktischen Sachbuch zur Wohnumwelt vom Kinderzimmer bis zur Stadt“ wurde das Thema neuer Wohnformen erstmals sehr umfassend dargestellt.

„Das Buch zielt auf ein lebens- und praxisnahes Lernen, das von konkreten Wohnweisen und Bedürfnissen ausgeht. Es zeigt aber auch, wo das Wohnen ... in seinen alternativen Formen erst entdeckt werden muss.“ (Lernbereich Wohnen. Hamburg, 1979)

Dass das „Wohnen von der Stange“ nicht funktioniert, wurde besonders in der Arbeit mit Randgruppen deutlich.

Das Architekturbüro Gruppe 4 plus, Karlsruhe, hat bereits in den 1980er Jahren in sozialen Brennpunkten erste Erfahrungen mit Beteiligungsverfahren gesammelt. Zusammen mit Verantwortlichen von Stadt, Behörden, Wohnungsbauträgern, Sozialarbeitern und Architekten wurden die Bewohner von Beginn an in die

Planung einbezogen. Damals war dieses prozesshafte Vorgehen sehr ungewöhnlich, da man annahm, dass dieses Klientel seine Bedürfnisse nicht oder nur unzureichend artikulieren könne. Die Erfahrung zeigte jedoch, dass die Bewohner – und hier vor allem die Frauen – ein ungeheueres Engagement einbrachten, da sie sich für die Belange des Wohnens zuständig und als die eigentlichen Experten fühlten.

Die Eingebundenheit in den Planungsprozess und das Gefühl, ernstgenommen zu werden, führte zu einer hohen Wohnzufriedenheit. Damit nahm auch die Sorgfalt im Umgang mit der Wohnung und die Bereitschaft, Miete zu zahlen, in diesen Gebieten ein wichtiges Thema, stark zu. So konnten auch unübliche Hausformen und Grundrisse gegenüber der eher skeptischen Bauträgerschaft durchgesetzt werden. (Beispiele: Wohngebiet „Stegermatt“, Offenburg und „Hinter der Ohrenbrücke“, Ingelheim) Ein weiterer Erfahrungshintergrund für die BauWohnberatung stellte das bundesweit erste und mehrfach ausgezeichnete Modellprojekt „Integriertes Wohnen in Kempten“ dar. Es war Teil des Bundesprogramms experimenteller Wohnungs- und Städtebau „Ältere und ihr Wohnquartier“. Kempten wurde mit einem Moderationsverfahren des Wohnbunds München durchgeführt und alleinverantwortlich von der Gruppe 4 plus realisiert. (Fertigstellung 1996)

In diesen Gebäuden wohnen Ältere und Behinderte in Wohngruppen, Familien und Studenten zusammen, zur Miete oder im Eigentum. Eine Stiftung übernimmt die Kosten für einen Soziologen, der im Projekt bis heute Moderator und Ansprechpartner für die Belange der Bewohner ist.

Diese Projekte blieben, auf das Ganze des Wohnungsmarktes bezogen, Solitäre.

Die Diskrepanz zwischen dem, was auf dem Wohnungsmarkt angeboten wird und dem, was durch neue Lebensstile und veränderte Wohnwünsche gefordert wird, aber wächst immer mehr.

Die Gründung der BauWohnberatung Karlsruhe

Vor diesem Hintergrund wurde in Karlsruhe 1998 die BauWohnberatung (BWK) als eine Initiative des Deutschen Werkbunds Baden-Württemberg gegründet.

Ziel der BauWohnberatung ist es, daran mitzuarbeiten, dass ein ausreichend differenziertes, anpassungs- und zukunftsfähiges Wohnungsangebot geschaffen wird.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben bedarf es auch neuer Organisations- und Steuerungsfunktionen im Sinne eines prozesshaften Managements. Dazu gehört, dass möglichst alle am Bau- und Wohnprozess maßgeblich Beteiligten von Beginn an miteinander kommunizieren und kooperieren. Dabei sollte die Bau-Wohnberatung, als neutraler Mittler fungieren, um solche Prozesse zu initiieren, zu moderieren und zu begleiten.

Das erste Modellprojekt Smiley West, Karlsruhe

Das erste Projekt der BWK war die Entwicklung und Moderation des Modellvorhabens Smiley West in der Karlsruher Nordstadt. Als Kooperationspartner fungierten der Deutsche Werkbund BW, die Wüstenrot Stiftung, die Stadt Karlsruhe und die Volkswohnung Karlsruhe.

Über einen Zeitraum von mehr als 12 Monaten hinweg wurde ein Beteiligungsprozess mit ca. 350 Interessierten für 150–180 Wohnungen organisiert und moderiert. In Einzel- und Gruppengesprächen sowie im Plenum wurden Wohnvorstellungen diskutiert und Projektthemen herausgearbeitet. (vgl. dazu: Bau-Wohnberatung. Karlsruhe, 2003).

Zielpunkte der Projektentwicklung Smiley West waren:

- Angebot an vielfältigen, z.T. neuen Haustypen
- Wohnformen, die auf dem freien Markt kaum zu finden sind (z.B. barrierefrei, gemeinschaftlich)
- Flächensparende Gebäudeanordnung
- Autoarme Erschließung
- Anregung zur Bildung von Nachbarschaften und Wunschgemeinschaften bereits vor Baubeginn und Einzug
- Ökologisch orientierte Bauweise und Energieversorgung

Smiley West war und ist der schwierige Versuch, die Routinen großer Wohnungsunternehmen aufzubrechen, die Mitarbeiter für die z.T. sehr unterschiedlichen Wohnwünsche zu sensibilisieren und generell Erfahrungen mit offenen, partizipatorischen Prozessen zu sammeln.

In diesem Prozess, an dem vornehmlich junge Familien beteiligt waren, wurde aber auch deutlich, dass die Interessen der Älteren oft andere waren als die der Jüngeren und es lohnen würde, Initiativen für ein „Neues Wohnen im Alter“ zu entwickeln.

Selbstbestimmtes Wohnen im Alter –

Ein zukunftsfähiges Modell für ein neues Lebensgefühl

Immer mehr Menschen in Deutschland werden immer älter und die Lebensphase des Alters dauert immer länger. Es gibt mittlerweile einen breiten Konsens in den Fachwissenschaften, in Politik und Gesellschaft, dass die Wohnungsfrage eine Schlüsselfrage für die Probleme ist, die sich aus dem demografischen Wandel, aus der alternden Gesellschaft ergeben.

Dabei muss man sich klarmachen, dass es nicht nur immer mehr ältere Menschen geben wird, sondern dass diese anders denken, andere, reifere Werte und ein neues Lebensgefühl besitzen. Politik und Wohnungswirtschaft sind darauf oft schlecht vorbereitet und viele Maßnahmen entsprechen nicht dem tatsächlichen Bedarf. Noch immer werden bei Bebauungsplänen für neue Wohngebiete nur Standardwohnformen für die „Normalfamilie“ wie Reihenhäuser, Doppel- und Einfamilienhäuser festgelegt, bei Planungen und Sanierungen in bestehenden Wohngebieten und Stadtquartieren ist das Betreute Wohnen mit Pflegeheim meist die einzige Antwort auf die demografische Entwicklung. Stefan Krämer von der Wüstenrot Stiftung schreibt in der Veröffentlichung „BauWohnberatung Karlsruhe“ dazu:

„Demografische Veränderungen gehören eindeutig zu den zentralen Ursachen für die Entstehung der neuen Wohnformen ... Das Wohnen im Alter entwickelt sich in der Folge zu einem eigenständigen Segment, auch in der Nachfrage.“

„bed & roses“ –

die Initiative für neues Wohnen in der 2. Lebenshälfte

Es stellt sich also die Frage: Wie kann man im Alter wohnen – selbstständig, aktiv, in selbst gewählter Nachbarschaft, ohne zu vereinsamen, ohne drohende Abhängigkeit und ohne Verlust gemeinschaftlicher Einbindung.

Welche Voraussetzungen müssen von städtebaulicher, politischer und wohnungswirtschaftlicher Seite geschaffen werden, damit die Rahmenbedingungen für ein Wohnen im Alter den Bedürfnissen der „neuen Alten“ besser entsprechen?

Bisher gängige Wohnformen für ältere Menschen wie Betreutes Wohnen, Seniorenresidenzen usw., bieten wenig Anreiz, sich im mittleren Lebensalter schon damit zu befassen. Sie werden meist nur als Notlösungen gewählt, wenn es nicht mehr anders geht. Ihre Logik erwächst aus betriebswirtschaftlichen Denk-

mustern, anonyme Belegung und Einheiten ab ca. 50 Wohnungen sind die Regel. Die oft teuer erkaufte „Betreutheit“ entspricht selten dem, was die Menschen wirklich brauchen (z.B. Nähe und menschliche Zuwendung) und die Standorte sind nicht immer den Bedürfnissen dieses Lebensabschnitts angemessen. Es fehlt vor allem an geeigneten Angeboten in vorhandenen Stadtgebieten mit Wohnquartieren der 50er, 60er und 70er Jahre, deren Bewohner mit den Quartieren gealtert sind. Wie können hier die Belange der Älteren bei Modernisierung, Umbau, Verdichtung, sowie der Infrastrukturverbesserung, Wohnumfeldgestaltung und Verkehrsanbindung zukunftsweisend berücksichtigt werden? (vgl. Geschichte des Wohnens, Band 5. Stuttgart, 1999) Vor diesem Hintergrund wurde im Jahr 2002 die Initiative *bed & roses* von der BauWohnberatung ins Leben gerufen.

Die Intention der Initiatoren Michael Andritzky (Wohnsoziologe), Alexander Grünenwald und Berta Heyl (Architekten und Stadtplaner) in Zusammenarbeit mit der Gerontologin Monika Axtmann war und ist es, zukunftsweisende Ideen und Modelle für ein neues Wohnen in der zweiten Lebenshälfte unter der Einbeziehung der Akteure zu entwickeln und umzusetzen.

Die Philosophie von *bed & roses* ist

- das kreative Potenzial der oft noch jungen Alten für diesen Zukunftsprozess nutzbar zu machen
- die Bereitschaft zu wecken, schon ab der Lebensmitte an die Zeit danach zu denken und aktiv vorzusorgen, damit das Alter kein Rest, sondern eine eigene, selbstbewusste und selbstbestimmte Zeitspanne auf dem Weg des Lebens ist
- Initiativen, Projekte und Planungen anzuregen, zu begleiten und zu realisieren, die ein selbstbestimmtes und erfülltes Leben im dritten Alter möglich machen.

Ein wesentlicher Ansatz von *bed & roses* ist die interdisziplinäre Zusammensetzung der Projektmitarbeiter aus Fachdisziplinen – Sozialwissenschaften, Gerontologie, Architektur und Städtebau. Gerade in der Synergie der Disziplinen können neue Blickwinkel eröffnet, neue Wege beschritten werden, um zu neuen Ergebnissen zu führen.

Weitere Experten werden je nach Bedarf in die Projekte einbezogen: Rechts- und Finanzexperten, Mediziner, Stadt- und Verkehrsplaner etc. Stiftungen, Vereine, Verbände, aber auch innovative Bau- und Betriebsträger und Investoren als Partner sind bei der Projektrealisierung unabdingbar.

Die Rolle der Kommunen

Die Kommunen haben hierbei eine ganz entscheidende Aufgabe zu erfüllen

- die Bedarfe der Älteren schon in der Bauleitplanung neuer Gebiete mit einzubeziehen
- quartiersbezogene Standortanalysen und Planungen aufzustellen
- bei Wohnumfeld-, Infrastrukturplanungen und Gebietssanierungen die Gesichtspunkte der alternden Gesellschaft zu berücksichtigen, damit die Menschen im vertrauten Quartier verbleiben können und bestehende private/familiäre Netze mit professionellen Dienstleistern verknüpft werden können
- bei der Vergabe kommunaler Grundstücke Projekte mit Modellcharakter zu fördern
- die politische Unterstützung über Parteigrenzen hinaus zu organisieren.

Die Aufgaben von bed & roses

Die Arbeitsfelder und Dienstleistungen von bed & roses sind aufgrund der Unterschiedlichkeit der Aufgabenstellungen und der interdisziplinären Arbeit sehr breit gefächert. Sie reichen von der Moderation der Planungsprozesse, der Durchführung von Workshops, der Erstellung von Projektplattformen, der Beratung von Privatleuten, Initiativgruppen, Kommunen, Investoren, Bauträgern und Sozialträgern in Bezug auf inhaltliche Konzepterarbeitung, Projektentwicklung und städtebauliche und architektonische Planung bis hin zur konkreten Realisierung eines Projekts. Wichtig ist, dass ein Projekt in einem überschaubaren Zeitraum auch realisiert werden kann. Das erfordert gute Organisation und Moderation.

Erfolgreich ist ein Projekt dann, wenn eine win-win-Situation entsteht, wo sich alle in ihren wesentlichen Anliegen und Positionen wiederfinden können.

Perspektiven für „Neues Wohnen im Alter“

Für eine zukunftsfähige Stadt wird es immer bedeutungsvoller, bereits auf der Ebene der städtebaulichen Planungen, Quartierssanierungen und Wohnumfeldgestaltungen die Belange und Erfordernisse der älter werdenden Bevölkerung zu berücksichtigen. Nach wissenschaftlichen Untersuchungen des Deutschen Zentrums für Altersforschung in Heidelberg, hat das Verbleiben

im gewohnten Stadtumfeld für ältere Bewohner hohe Priorität. Eine Stadt, die „älterenfreundlich“ ist, ist damit auch behinderterfreundlich und berücksichtigt gleichzeitig generationsübergreifend die Bedürfnisse von Kindern, Frauen und Familien. Ausgangspunkt dafür sind immer geeignete Grundstücke oder ein geeigneter Gebäudebestand, der umgebaut und/oder erweitert werden kann.

Zur Bewältigung dieser Aufgaben bedarf es neuer Organisations- und Steuerungsfunktionen im Sinne eines prozesshaften Managements.

Unbestritten ist, dass Eigeninitiative und Selbsthilfe der Bürger dabei sehr viel stärker als bisher gefordert sind, aber auch dass privates Engagement notwendig durch professionelles Expertenwissen ergänzt werden muss, will man das definierte Ziel in einem angemessenen Zeitraum erreichen.

Zukunftsweisend ist langfristig der zivilgesellschaftliche Aufbau und die Pflege von Netzwerken und unterstützenden Milieus auf unterschiedlichen Ebenen. Langfristig sollte in der Stadt und Region ein Netz von Projekten und Projektpartnern entstehen, die sich gegenseitig stützen und ergänzen.

bed & roses – eine Initiative der BauWohnberatung Karlsruhe in Kooperation mit dem Deutschen Werkbund Baden-Württemberg und der Stadt Karlsruhe.

Im Netz unter www.bedandroses.de

Literatur:

Andritzky, Michael; Selle, Gerd (Hrsg.): Lernbereich Wohnen. Didaktisches Sachbuch zur Wohnumwelt vom Kinderzimmer bis zur Stadt. Hamburg, 1979.

Deutsche Bauzeitung (db): Neue Lebensformen. Modellprojekt „Neues Wohnen“ in Kempten. (12), 1994.

Deutsche Bauzeitung (db): Einfach wohnen: Schritt für Schritt. Wohnquartier Ingelheim am Rhein. (8), 1999.

Sozialministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Zum Wohnungsbau. Beiträge von Architektinnen, Seniorenwohnanlage Karlsruhe. Oberreut, 1999

Michael Andritzky: Balance zwischen Heim und Welt. Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute. In: Geschichte des Wohnens. Von 1945 bis heute. Aufbau – Neubau – Umbau. Band 5. Hrsg. von Ingeborg Flagge. Stuttgart, 1999.

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): BauWohnberatung Karlsruhe. Wissenschaftliche Begleitung des Modellprojektes einer prozesshaften Wohnberatung. Ludwigsburg, 2003. (Bezug kostenlos über die Wüstenrot Stiftung)

Das Projekt ZAG – Wohnen am Hofgarten

Alexander Grünenwald, bed & roses, Karlsruhe

Was geht – und wie es geht, zeigt das nachstehende Beispiel, das Karlsruher Projekt ZAG-Wohnen am Hofgarten in aller Ausführlichkeit – vom Volkshochschulkurs bis zum Richtfest. Hier wird deutlich, warum Modell- und Pionierprojekte mit Bewohnerbeteiligung so zeitaufwändig sind und so viel Toleranz von allen Mitwirkenden fordern.

Partizipation ist nichts für ungeduldige Menschen und „Demokratie hat schon immer etwas länger gedauert“. Aber anders scheint heute die Anpassung der Realität an die immer schneller sich wandelnden Grundlagen der modernen Welt nicht möglich zu sein.

Wie kam es zu dem Modellvorhaben?

Volkshochschule als Projektplattform

Im Frühjahr 1998 lud die Volkshochschule Karlsruhe, die erst kurz zuvor ins Leben gerufene BauWohnberatung zu einem Vortrag beim Infotag „Wohnen im Alter“ ein. Das angefragte Referatsthema lautete: „Wie können neue Wohnformen für Jung und Alt in Karlsruhe realisiert werden?“

Die BauWohnberatung informierte über Mitsprachemodelle, Rechtsformen, geeignete Projektpartner und gab Hinweise auf bereits realisierte Modellbeispiele, z. B. das seinerzeit bundesweit größte Modellvorhaben im Forschungsfeld Wohnen im Alter: „Integriertes Wohnen Kempten“, das von der Sozialbau Kempten nach Plänen der Gruppe 4 Plus realisiert worden war. Im Freiburger Vauban und dem neuen Stadtteil Rieselfeld entstanden eine Fülle innovativer Wohnprojekte, in denen vor allem Baugruppen zum Zuge kamen.

Auch in Karlsruhe tat sich etwas: Das in diesem Buch dargestellte, mehrfach ausgezeichnete Projekt der MiKa (Mieterinitiative Karlsruhe), sowie das Modellvorhaben Geroldsäcker als Baugruppen-Projekt, lieferten interessantes Anschauungsmaterial. Dies war die Geburtsstunde von ZAG. (Zukunft Alternativ Gestalten)

Verein oder Genossenschaft? Kauf oder Miete?

Die Orientierungs- und Diskussionsphase begann. Bald darauf wurde bei der BauWohnberatung mit beeindruckender Entschlossenheit nachgefragt, wie die inzwischen immer klareren Vorstellungen vom solidarischen, selbstbestimmten Wohnen umzusetzen seien, denn man wusste jetzt bereits, wie man nicht wohnen wollte, eine nicht gering zu achtende Leistung einer Gruppe von Menschen, die sich vorher nie gesehen hatten.

Ein Verein, „ZAG e.V.“, wurde Ende September 1999 aus der Wiege gehoben und es erfolgte das erste öffentliche Outing – bereits mit großer Resonanz. Auch die Baubürgermeisterin der Stadt Karlsruhe zeigte sich begeistert von den munteren Alten und versprach inhaltliche Unterstützung.

Die Ziele des Vereins ZAG e.V.

Der Verein möchte alternative Wohnmodelle verwirklichen, die Rücksicht nehmen auf die veränderte Lebenssituation älterer Menschen (fortschreitende Individualisierung, Auflösung des Familienverbandes durch die beruflich notwendige Mobilität der Kinder, steigende Scheidungsraten, oft lange Berufstätigkeit der Frauen mit eigenverantwortlicher Lebensgestaltung, Single-Dasein mit der Gefahr der Vereinsamung u.s.w.).

Im Vordergrund steht der Wunsch, gemeinsam zu wohnen und aktiv miteinander alt zu werden, um sich dadurch ein möglichst eigenständiges Leben auch im Alter zu erhalten: „Statt Fremdbestimmung, Versorgung und Betreuung von außen möchten wir zuerst die Gestaltung von innen. In einer offenen, tragenden Gemeinschaft – so glauben wir – kann ein selbstbestimmtes und gleichzeitig solidarisches Leben verwirklicht werden.“

Wesentlicher Ansatzpunkt des ZAG-Wohngedankens ist die gegenseitige Unterstützung der Mitbewohner, mit der Pflegekosten eingespart werden können, z.B. durch das Hinausschieben eines möglicherweise notwendigen Heimaufenthaltes. Wichtige Voraussetzung ist hierbei, dass sich alle Mitbewohner an dieses Konzept gebunden fühlen.

Da die finanziellen Möglichkeiten der einzelnen Mitglieder sehr unterschiedlich waren, wurde angestrebt, die Wohnungen zu einem vertretbaren Preis einzeln anzumieten. Der Verein als Hauptmieter übernimmt dabei die Wohnungsvergabe.

In der Folgezeit wurden die unterschiedlichsten Anstrengungen unternommen, um an ein geeignetes Grundstück zu kommen,

am besten gleich mit einem geeigneten Baupartner. Man war sich darüber einig, dass für die Mehrheit nur Miete in Frage kam. Deshalb schied das von der BauWohnberatung im Auftrag der Volkswohnung gerade begonnene Beteiligungsverfahren für Wohngruppen auf dem Konversionsgelände Smiley West in der Karlsruher Nordstadt aus, wo man nur kaufen konnte.

Projektentwicklung, Grundstücks- und Baurägersuche

Die ZAG machte in der Folge eine sehr gute Öffentlichkeitsarbeit, bekam regen Zulauf und wurde vielerseits auch als möglicher Kunde hofiert. Allerdings sollte es noch fast 2 Jahre dauern, bis mit dem Gelände des städtischen Bauhofs ein konkretes Angebot vorlag. Hier bestand die Möglichkeit eines vergünstigten Erbpacht-Zinses als Option und damit eine erste realistische Chance zur Projektumsetzung. Sie war gekoppelt mit der Auflage, gleichzeitig eine städtische Tiefgarage mit 35 öffentlichen Stellplätzen bis spätestens Ende 2004 zu realisieren. In Aussicht gestellt waren hierfür Mittel aus dem Sanierungsprogramm für das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet Karlsruhe-Weststadt, in dem das Grundstück lag. Die fachliche Unterstützung der immer komplizierter werdenden Projektentwicklung wurde im Auftrag der ZAG von der BauWohnberatung geleistet.

Allerdings konnte zu diesem Zeitpunkt eine qualifizierte Suche nach einem geeigneten Bauräger noch nicht gestartet werden, da das Grundstück noch mit zu vielen Unsicherheiten behaftet war. Auch die Vorgabe einer Mieter-Mitsprache für den Planungsprozess, die zunächst noch ungeklärte Frage der Mietzahlungsbereitschaft seitens der ZAG-Interessenten, aber auch die relativ geringe Größe des Projektes brachte bei größeren Baurägern nur zurückhaltende Reaktionen.

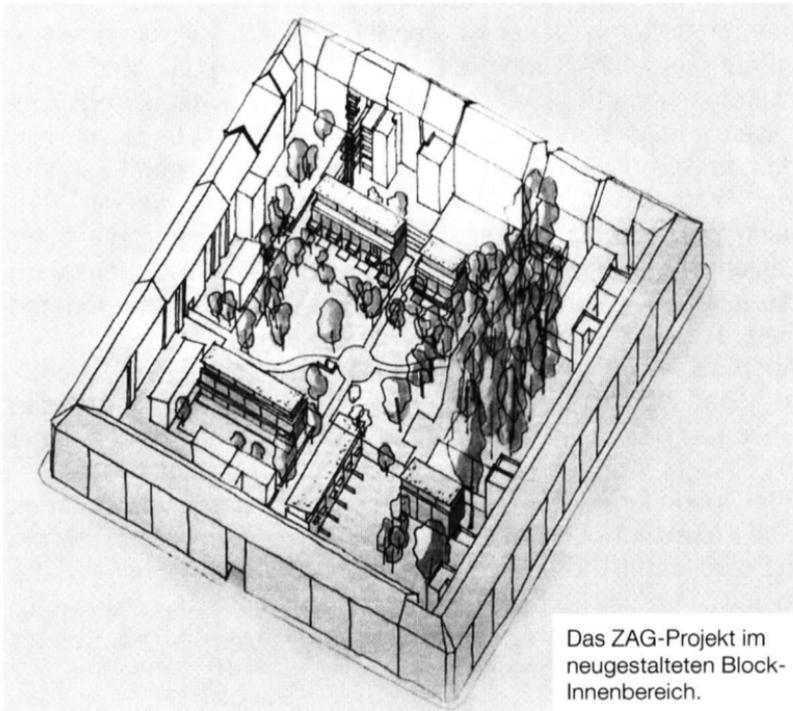
Auch gab es bei einigen ZAG-Mitgliedern immer noch Vorbehalte gegenüber dem eher nach Hinterhof-Gewerbe anmutenden Charakter des alten Bauhofs. Der BauWohnberatung blieb daher als einziger Weg, von der Stadt eine auf ein halbes Jahr befristete Option für das Grundstück zu erwirken und mit Hochdruck eine Projektentwicklung auf eigenes Risiko zu betreiben, bis ein in Frage kommender Bauräger gefunden war. Ansonsten hätte man riskiert, das für das Projekt sehr geeignete Grundstück, für das es natürlich auch zahlreiche andere Bewerber gab, wieder aus der Hand zu geben.

Glücklicherweise konnte dann ein eher kleineres Karlsruher Familienunternehmen als geeigneter Partner gefunden werden, das ein offenes Ohr für die besonderen Projektanliegen hatte, aber auch erkannte, dass es sich mit dieser Bauaufgabe für einen Zukunftsmarkt qualifizieren konnte. Auch war es bereit, sowohl die bis dahin angefallenen Kosten für die Projektentwicklung als auch die unmittelbar anstehenden weiteren Planungs- und Moderationsleistungen zu übernehmen.

Die Gunst der Lage: Der ehemalige städtische Bauhof

Das Grundstück von ca. 1 ha Fläche liegt in einem als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Block-Innenbereich und ist Bestandteil des Sanierungsgebietes Karlsruhe-Weststadt. Es beherbergte den städtischen Bauhof.

Im Blockinneren sollte über einer neuen Tiefgarage ein zusammenhängender Quartiersgrünraum entstehen, der im Norden und Süden jeweils von einer Wohnbauzeile mit 2 bzw. 3 Vollgeschossen begrenzt ist.



Das ZAG-Projekt im neugestalteten Block-Innenbereich.

Im unmittelbaren Nahbereich des Grundstücks sind umfangreiche Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs vorhanden. Eine Straßenbahn-Haltestelle direkt beim Blockzugang im Norden ist von besonderer Bedeutung.

Nachdem für dieses erste Projekt die Karlsruher Fa. Bayerl Baukonzept GmbH als Bauträger gefunden war, bestand endlich die nötige Planungssicherheit; im Juni 2002 wurde vom Büro Grünenwald + Heyl, Architekten der Bauantrag für das Wohnprojekt und eine gleichzeitig zu errichtende Tiefgarage eingereicht.

Genehmigung mit nachbarschaftlicher Zustimmung nach §34

Zur baurechtlichen Sicherung der vorgesehenen Einzelmaßnahmen (Bauprojekt ZAG, neuer Spielplatz, neuer Jugendtreff) wurde die Aufstellung des Bebauungsplans „Kaiserallee, Scheffel-, Goethe-, Schillerstraße“ beschlossen. Die baurechtliche Genehmigung des ZAG-Projektes einschließlich der Tiefgarage wurde als vorgezogene Maßnahme nach BBauG § 34 genehmigt, da ansonsten die Fristen für die Sanierungsmittel nicht einzuhalten gewesen wären.

Hierzu war eine aufwändige Einholung der nachbarschaftlichen Zustimmung aller acht angrenzenden Grundstücke erforderlich. Glücklicherweise bot hier das allgemein positiv wahrgenommene Projektanliegen eine gute Voraussetzung. Nach längeren Verhandlungen konnten alle Einwände ausgeräumt und die Zustimmung aller Nachbarn gegenüber dem Bauordnungsamt vermeldet werden.

Die BWK moderiert die Projektpartner

Die Organisation des gesamten Moderationsverfahrens sowie die Projektbegleitung bis hin zum Bezug wurde durch die BauWohnberatung Karlsruhe erbracht. Hierunter fallen folgende Leistungen:

- Schaffung des organisatorischen Rahmens für den gesamten Projektablauf
- Moderation der Verhandlungen zwischen dem Verein ZAG, der Stadt, betroffenen Grundstücksbesitzern und dem Bauträger bezüglich Grundstücksvoraussetzungen, Auflagen für verbilligte Grundstücksbereitstellung (besondere Projektanliegen im öffentlichem Interesse), den zu schaffenden Rahmenbedingungen (Zeitplan, Anpassung Rahmenplan, Sanierung, Abhän-

gigkeiten mit gleichzeitig zu erstellender Tiefgarage sowie der darüber zu entwickelnden öffentlichen Grünfläche)

- Einbeziehung der betroffenen Grundstücksbesitzer des Vorderhauses und der angrenzenden Nachbargrundstücke im Osten und Westen
- Beratung von Wohn- und Kaufinteressenten
- Kontinuierliche Öffentlichkeitsarbeit.

Nach eingehender Überprüfung der Finanzierbarkeit (in der Zwischenzeit hatte sich ZAG unter der Moderation der Bau-Wohnberatung auf einen von allen Interessenten akzeptierten Mietpreis pro m² Wohnfläche geeinigt), waren die Rahmenbedingungen für den Grundstückskauf gegeben. Ein entsprechender erster Kaufvertragsentwurf wurde von der Stadt erstellt.

Eine intensive und in vorbildlicher Weise kooperative Abstimmungsphase mit der Koordinierungsstelle für Sanierung (KOS), dem Stadtplanungsamt, Liegenschaftsamt, Tiefbauamt und Grünflächenamt, um nur die wichtigsten Ämter zu nennen, begann.

Nach weiteren 1,5 Jahren harten Ringens um Grundstücksgrenzen, Sicherung der Erschließung, Einholung nachbarlicher Zustimmungen und Schließen der vorläufig letzten Finanzierungslücken wurde dann der Bauantrag gestellt. Ein weiteres Jahr später, nach Abbruchgeschehen, Kampfmittelbeseitigung, Baugrunduntersuchungen und -verbesserungsmaßnahmen konnte endlich am 25. Juni 2003, nach 5,5 Jahren, der Baubeginn mit allen Beteiligten gefeiert werden.

Was ist das besondere am ZAG Wohnprojekt?

- Hier ist vor allem die Philosophie der Vereinsmitglieder vom solidarischen Wohnen in einer Wunschgemeinschaft Gleichgesinnter zu nennen.
- Finanziell unterschiedliche Ausgangslagen konnten berücksichtigt werden. Aus finanziellen Gründen gab es keine Ausschlüsse.
- Ein Gemeinschaftsraum konnte geschaffen werden, weil ein ZAG-Mitglied als Käufer des ca. 45 m² großen Raumes auftrat.
- Mieter konnten ihre Wohnungsgrundrisse selbst mitplanen. Alle leichten Wände innerhalb der Wohnungen stehen auf dem Fertigfußboden und sind auch noch nach Bezug mit relativ geringem Aufwand versetz- bzw. entfernbar.

Das Modellprojekt von Süden betrachtet (Simulation).



- Die mit 7,67 Euro günstige Miete wurde auf 10 Jahre festgelegt (mit einer Option auf weitere 10 Jahre).
- Künftige Mieter der ZAG-Wohnungen werden auch künftig allein vom Verein als Hauptmieter ausgesucht.
- Hinzuweisen ist auch auf die Tatsache, dass eine langfristig gesicherte Miete ohne Ausfallwagnis (das übernimmt der Verein) für private Wohnungskäufer eine interessante, weil risikofreie Geldanlage darstellt. Sie ist außerdem verbunden mit der Option, später selbst einmal im Projekt wohnen zu können.
- Dies wurde möglich, weil die Stadt die inhaltlichen Anliegen des Projektes so hoch einstufte, dass sie – nach langen Verhandlungen – durch eine 30%ige Reduzierung des Grundstückspreis-Anteils einen tragbaren Mietpreis erst möglich machte. Gleichzeitig ist hiermit ein Sicherungs-Element für die Projektinhalte entstanden: Bei Abweichung müssten die Vergünstigungen zurückgezahlt werden.

Das Programm

Geplant wurde eine gemeinschaftsorientierte Wohnanlage mit 15 barrierefreien Wohnungen zwischen 59 und 77 m² (bei Zusammenlegung bis 121 m²) Wohnfläche auf 4 Etagen sowie einem Gemeinschaftsraum von 45 m² Fläche, ein gemeinschaftlich nutzbarer Hofbereich und mehrere Gemeinschaftsdecks an den Erschließungsgängen

Ein Aufzug erschließt die im Norden angeordneten Laubengänge aller Etagen einschließlich der Kellerräume und der im Tiefgaragenbereich zugeordneten Stellplätzen.

Die Ziele des Projekts

- Hauptanliegen des Projektes ist selbstständiges, solidarisches Wohnen im Alter. Damit verbunden sind nachbarschaftliche Unterstützung auf freiwilliger Basis, soziales Eingebundensein, eine gute Mischung von Nähe und Distanz, aber auch kostengünstiges Bauen und Wohnen.
- Die künftigen Bewohner (wahlweise Mieter oder Eigentümer) sollen von der Formulierung der Projektziele bis zum Einzug an allen Projektentscheidungen beteiligt sein.

Teilziel Ökologie

- Durch das Zusammenziehen in das gemeinschaftliche Wohnprojekt werden zu groß gewordene Wohnungen und Häuser für Familien frei.
- Die zentrale Stadtlage und die Straßenbahn-Haltestelle vor der Haustür machen das Auto verzichtbar.
- Die neuen Wohnungen sind ideal auf die individuellen Bedürfnisse zugeschnitten; der Gemeinschaftsraum, das gemeinsame Wäschemanagement sowie von allen nutzbare Freibereiche sollen individuelle Flächenvorhaltungen einsparen.
- Zentrale Wärmeversorgung, solarunterstützte Warmwasserbereitung (nachrüstbar) und Regenwasserrückhaltung werden leistbar.

Teilziel Ökonomie

- Mietwohnungs(neu)bau ist nicht mehr bezahlbar, Betreutes Wohnen von hohen Betreuungs- und Vorhaltekosten belastet. Deshalb wurden private Investoren für das zukunftsfähige Modell gewonnen: Wohnungskäufer sind nicht zwangsläufig Nutzer, Belegungsrechte bleiben bei ZAG e.V., Projektinhalte und Miethöhe mit 15 DM = 7,67 Euro/m² sind auf 10 Jahre festgeschrieben mit der Option auf Verlängerung. Dafür kommen Anleger in den Genuss eines von der Stadt um 30 % vergünstigten Grundstückspreises.
- Bei Planungsbeginn wird von den Wohninteressenten eine Reservierungsgebühr von 1.534 Euro entrichtet, über die auch der Aufwand individueller Grundrissplanung abgedeckt wird.

- Ein Eigenkapitaleinsatz von 5.110 Euro pro Wohneinheit, der von den Projektbewohnern selbst verwaltet wird, dient als Sicherheit für Mietausfall bzw. nötige spätere Investitionen. Das Risiko der Erstvermietung bei den ZAG-Wohnungen übernimmt der Bauträger.
- Wechselseitige Hilfeleistungen und gemeinschaftliches Ordern von gezielten Betreuungsangeboten bei Bedarf statt Rundumversorgung sparen zusätzliche Kosten und sichern den möglichst langen Verbleib im Projekt. Auch eine Mitwirkung bei der Hausverwaltung ist angestrebt.
- Eine weitere Kostenersparnis entsteht durch die Nutzung gemeinschaftlicher Geräte und Räume.

Teilziel Soziales

- Das Projekt soll ein Modell für selbstbestimmtes Wohnen im Alter sein. Hierzu gehören neben der Mitsprache bei der Planung eine der Lebenssituation älterer Menschen entgegenkommende Standortwahl, eine selbstgewählte Nachbarschaft engagierter Gleichgesinnter sowie die weitgehende Projekt-Selbstverwaltung.
- Durch die Aktivierung wechselseitiger Hilfeleistungen werden Betreuungs- und Pflegekosten gespart. Gleichzeitig werden die vorhandenen individuellen Fähigkeiten der Bewohner sinnvoll eingesetzt.
- Das gesamte Projekt ist barrierefrei nach DIN 18025 Teil 2, konzipiert. Eine Wohnung kann auch rollstuhlgerecht nach DIN 18025, Teil 1, ausgestattet werden.

Teilziel Partizipation

- Der gesamte Entstehungsprozess des Wohnprojektes wurde von der ZAG e.V. maßgeblich mitbestimmt. Die BauWohnberatung versteht sich dabei als Berater und Moderator, als Verhandlungspartner gegenüber Stadt und möglichen Bauträgern sowie als Prozessbegleiter und Innovationssicherer bis hin zum Einzug.
- Für den gesamten Planungsprozess ist die Mitsprache der späteren Bewohner sowohl für die eigene Wohnung als auch für die Gesamtanlage fester Projektbestandteil. Auch bei der künftigen Verwaltung der Wohnungen und Gemeinschaftsanlagen werden ZAG e.V. und Mieterschaft alle wichtigen Entscheidungen selbst in die Hand nehmen.



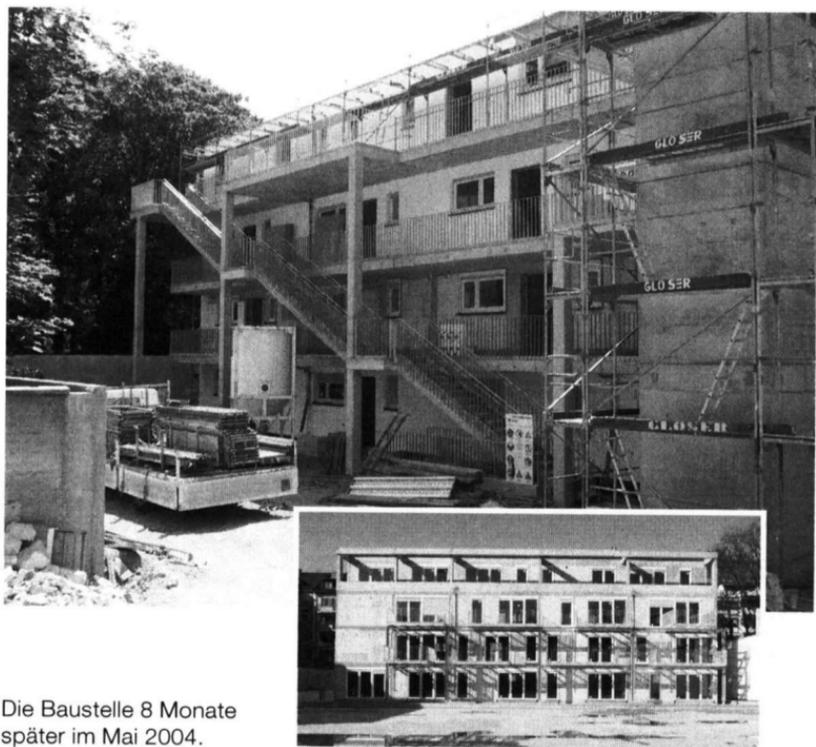
Künftige Bewohner beim Planungsgespräch mit der BWK und den Architekten.

Koppelwohnungen und Bewohnermix

- Der Bauträger vermietet zunächst sieben Wohnungen an den Verein ZAG, ein weiterer Teil wird interessierten Käufern (Selbstnutzern oder Kapitalanlegern) angeboten. Der Verein übernimmt die Belegung der einzelnen angemieteten Wohnungen und die Verwaltung. Eine Wohnung mit 45 m² wird von einem ZAG-Mitglied privat erworben und dem Verein als Gemeinschaftsraum / Gästewohnung angeboten.
- Die andere Hälfte der Wohnungen wird verkauft: an ZAG und an Nicht-ZAG-Mitglieder; auch Familienwohnen wird so möglich sein. Eine wichtige Voraussetzung hierfür waren neben der Laubengang-Erschließung die Ausbildung der Wohnungstrennwände (Betonstößen) mit vorbereiteten, wahlweise ausgemauerten oder offen gehaltenen Verbindungsöffnungen, die in der Phase des Wohnungsverkaufs aber auch noch bei späteren Bewohnerwechseln ein Zusammenlegen zu größeren bzw. den Rückbau zu kleineren Einheiten mit vertretbarem Aufwand erlaubt.
- Eine solche Kopplung von zwei Erdgeschoss-Wohnungen zu einer größeren Einheit noch während der Ausbaurbeiten machte es z.B. möglich, einen Rollstuhlfahrer mit seiner Frau in



Spatenstich am 16. September 2003.



Die Baustelle 8 Monate später im Mai 2004.

eine nun ganz nach seinen individuellen Wünschen und den Anforderungen der DIN 18025, Teil 1 hergerichteten Wohnung im Projekt zu integrieren.

Wohnungsbezug im Herbst 2004

Im Frühjahr 2003 erfolgte der Abriss der bestehenden Gebäude des ehemaligen Bauhofes.

Nach umfangreichen Sicherungs- und Nachverdichtungsmaßnahmen konnten im August 2003 die Rohbauarbeiten begonnen und am 13. Februar 2004 das Richtfest gefeiert werden.

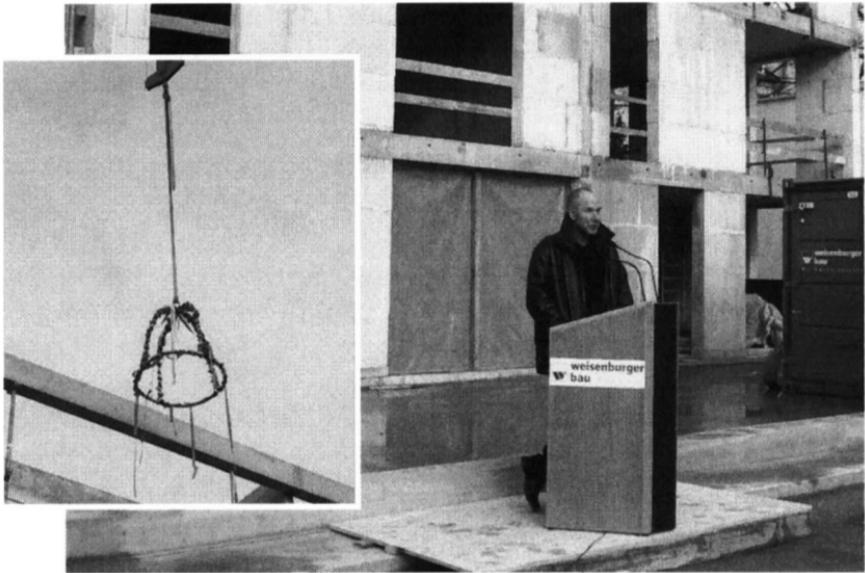
Von den Wohnungen – die Hälfte davon mit der ZAG-Mietbindung – sind bereits 2/3 verkauft. Im Herbst 2004 kann das große Einzugsfest gefeiert werden.

Dann sind es fast 7 Jahre, seitdem sich die ZAG-Gruppe an der Volkshochschule gefunden hat.

Zu lange? Für manche sicherlich schon, aber die meisten sind dageblieben und freuen sich auf den Einzug als Lohn ihrer ungebrochenen Überzeugung, dass man selbst etwas tun muss für eine gelingende dritte Lebensphase. Eine Aufgabe für die Zukunft wird sein, aus den Pionierprojekten zu lernen und – ohne Einschränkung individueller Vielfalt – intelligente Formen der Typologisierung und Standardisierung zu finden – im baulichen, rechtlichen, finanziellen und gruppensoziologischen Bereich.



Richtfest am 13. Februar 2004.



Sanierungsabschluss – Einkaufen im neugestalteten Flanierbereich

Das Sanierungsverfahren läuft im Dezember 2004 aus, mit der Option auf eine letzte Maßnahme: Der Umgestaltung der Anliegerfahrbahn Kaiserallee.

Hier soll der Fußgängerbereich und somit der „Flanierbereich“ unmittelbar vor dem ZAG-Projekt mit seinen kleinen Läden von Autos freigeräumt und aufgewertet werden. Auf der Nordseite der Anliegerfahrbahn werden die vorhandenen Bäume saniert, neue Stellplätze unmittelbar davor angeordnet und die Gehwege vor den Geschäften von den parkenden Autos befreit. Mit dem Wegfall von nur 13 Stellplätzen kann so eine neue quartiersbezogene, fußgängerfreundliche Einkaufsstraße angelegt werden, von der auch die ZAG-Bewohner profitieren werden.

Die zukünftigen Aufgaben der BWK und der Initiative bed & roses

Weiterführendes Ziel der BauWohnberatung ist es, für die wachsende Zahl der Mitglieder von ZAG sowie neue Interessentengruppen an anderen Standorten und mit neuen Programmpunkten weitere solcher Wohnmodelle zu verwirklichen und hierbei die Erfahrungen aus diesem Projekt einfließen zu lassen.

Darüber hinaus ist die BWK dabei, ihr begonnenes Netzwerk und das Dienstleistungsangebot von bed & roses einschließlich der beteiligten Experten auch anderen Städten und Gemeinden sowie dort agierenden oder neu zu bildenden Gruppen anzubieten.

Modellprojekt: ZAG – „Wohnen am Hofgarten“

Projektdaten

Verein ZAG e.V. – Zukunft Alternativ Gestalten

Eine Wohninitiative für selbstständiges Wohnen im Alter
Städtisches Bauhofgelände, Kaiserallee 27, Karlsruhe

Neubau von 15 barrierefreien Wohneinheiten mit Gemeinschaftseinrichtungen

Neubau einer öffentlichen Tiefgarage mit 54 Stellplätzen

Bauherr: Fa. Bayerl Baukonzept GmbH, Karlsruhe

Projektentwicklung: BauWohnberatung Karlsruhe zusammen mit Verein ZAG e.V. und der Stadt Karlsruhe

Architekt: Grünenwald + Heyl. Architekten, Karlsruhe

Bauleitung: G + H. Architekten mit G. Nagel, Karlsruhe

Rohbaufirma: Weisenburger Bau GmbH, Rastatt

Gesamtbaukosten: ca. 3,2 Mio. EUR Reine Baukosten

Wohngebäude: ca. 1,4 Mio. EUR Reine Baukosten

Tiefgarage: ca. 940 T. EUR

Baubeginn August 2003

Fertigstellung Herbst 2004

Modellprojekt „ZAG- Wohnen am Hofgarten“

Initiative für Selbstbestimmtes Wohnen im Alter

Chronologie

23.01.1998 Zukunftswerkstatt VHS „Wohnen im Alter“

1. Halbjahr 1998 Vorstellung und Besichtigung von Vergleichsprojekten
Schreiben an Politiker und Gespräche mit Verbandsvertretern

29.09.1999 Vereinsgründung ZAG – Zukunft Alternativ Gestalten –

Oktober 1999 Einbindung der BWK in Umsetzung eines ZAG-Projekts

Oktober 2000	Baubürgermeisterin Frau Salisch übernimmt Schirmherrschaft für Modellprojekt ZAG
November 2000	Grundstück Städt. Bauhof kommt ins Gespräch und wird von ZAG mit knapper Mehrheit befürwortet
März 2001	Projektstudie für Modellvorhaben von BWK in Abstimmung mit ZAG wird Stadt vorgelegt
März 2001	Suche eines Bauträgers zur Umsetzung durch BWK
Mai 2001	ZAG ist Thema im Sozialausschuss
Juni 2001	Günstige Grundstücksbedingungen der Stadt für Modellprojekt ZAG
August 2001	Bayerl Baukonzept wird Bauträger für ZAG Modellprojekt – Fixierung von Vereinbarungen
2001 – 2002	Langwierige Abstimmungen zwischen Stadt, BWK, Bayerl, ZAG zur Klärung der Umsetzung
Herbst/Winter 2002	Abriss des ehemaligen Städt. Bauhofs
2001 – 2003	Planungsgespräche und Planungsabstimmungen zwischen ZAG und BWK
1. Juli 2002	Baueingabe Grünenwald + Heyl Architekten
17. Dezember 2002	Baugenehmigung
25. Juni 2003	1. Spatenstich
09. Juli 2003	Baubeginn – Rohbau Firma Weissenburger
13. Februar 2004	Richtfest
Oktober 2004	Fertigstellung und Gebäudebezug

Neues Wohnen im Alter. Was geht – und wie es geht.

Beispiele, Experimente, Modelle.
SWR 4 – Nahaufnahme vom Freitag,
7. November 2003

Alex Hofmann, SWR 4, Karlsruhe

Anmoderation Alex Hofmann: „Neues Wohnen im Alter“ heißt ein Kongress, der seit gestern und noch heute in Karlsruhe abgehalten wird. 250 Teilnehmer diskutieren über neue Wohnformen und Alternativen zum einsamen Leben zu Hause oder den bekannten Altersheimen. Das Ganze im Karlsruher Tollhaus, eigentlich ein Ort für Konzerte, die meist von Jüngeren besucht werden. Noch bis heute Nachmittag dreht sich dort aber alles ums Wohnen im Alter, denn immer mehr Senioren machen sich Gedanken über ihre Wohnzukunft und da kommen die klassischen Altersheime und Wohnstifte immer öfter nicht in Frage. Um 1900 lebten die Menschen durchschnittlich knapp 50 Jahre und 2000 sind es knapp 80 Jahre. Wir leben länger und brauchen auch öfter Pflege, aber auch soziale Kontakte. Alternative Wohnformen wollen dies bieten. In der heutigen Nahaufnahme werden wir über Wohnen im Alter berichten. Michael Andritzky gehört zur Karlsruher BauWohnberatung und ihrer Initiative „bed & roses“ und hat diesen Kongress hier organisiert. Herr Andritzky, was steckt dahinter, hinter „bed & roses“?

Michael Andritzky: Das ist eine Initiative, die dafür sorgen möchte, dass es mehr Beispiele für selbstorganisiertes, selbstbestimmtes Wohnen im Alter gibt. Da gibt es in Karlsruhe nicht viel. Es gibt betreutes Wohnen und es gibt Altenheime. Wir wollen aber etwas anderes machen, Projekte, wo Menschen in einer gut funktionierenden Nachbarschaft mit wechselseitiger Unterstützung leben und im wesentlichen für sich selbst sorgen und nur dann Hilfe in Anspruch nehmen, wenn dies notwendig ist, z.B. für die Pflege, ansonsten ihr Leben aber so weiterführen,

wie sie es gewohnt sind – auch in der dritten Lebensphase, jedoch mit einer sehr viel stärkeren Verbindung zueinander. Die meisten Menschen leiden ja im Alter unter Einsamkeit, die Versingelung als eine Tendenz der gesamten Gesellschaft ist wunderbar, solange die Singles jung sind, aber wenn sie älter werden, haben sie meistens Schwierigkeiten.

Hofmann: Gibt es auch einen Zusammenhang zwischen dem alleine Leben und der Gesundheit?

Andritzky: Wir haben heute während des Kongresses einen sehr interessanten Vortrag von Prof. Kruse von der Universität Heidelberg gehört, der das ganz eindeutig bejaht hat. Die Wohnung, das Wohnumfeld, das soziale Netz, die Kontakte, überhaupt das aktiv im Leben bleiben, hat ganz gewaltige Auswirkungen nicht nur auf ein gutes Leben, also das Lebensgefühl, sondern auch auf die Gesundheit, obwohl man das so ganz genau nicht messen kann.

Hofmann: Was hat sich denn da im Zeitraum der letzten dreißig Jahre verändert, dass die Älteren heute sehr viel aktiver sind und sagen: Ich will nicht eines Tages ins Heim abgeschoben werden, ich will nicht alleine zu Hause weiterleben?

Andritzky: Das liegt vor allem an der Auflösung der größeren Familienverbände und einem anderen Begriff von Familie generell. Wir erleben, dass viele Leute gestückelte Biographien haben: eine Partnerphase, eine Kinderphase, eine Familienphase, oft eine Scheidung oder Wiederverheiratung oder sie bleiben auch allein, außerdem werden sie immer älter. Menschen, die im Alter alleine sind, haben oft den Partner verloren und wollen oder können keine neue Beziehung eingehen und sie suchen jetzt andere Gleichgesinnte, die mit ihnen gemeinsam etwas Neues aufbauen, quasi einen Familienersatz.

Hofmann: Diese Menschen, die noch einmal etwas Neues machen wollen, denen bieten sie jetzt im Prinzip mit diesem zweitägigen Kongress ein Forum und Informationsmöglichkeiten.

Andritzky: Wir haben natürlich auch einzelne Bürger angesprochen, aber in erster Linie haben wir Soziale Träger, Kommunen und die Landkreise eingeladen, wir haben also vor allem diejenigen im Visier, die professionelle Wohnungspolitik machen – das sind ca. zwei Drittel der Teilnehmer an unserem Kongress, denn ohne die Institutionen geht es auch nicht, nur muss dort ein großes Umdenken stattfinden. Morgen spricht u.a. der Sozialrefe-

rent der Diakonie, der berichtet wird, was in den großen sozialkaritativen Organisationen an neuen Ideen entwickelt wird. Wir haben mit dem Landrat, Herrn Kappes, der auch morgen kommen wird, gesprochen, der sagt, wir kommen ohne zusätzliche Angebote, die von den Leuten selber kommen, nicht aus, aber wir müssen auch etwas dafür tun, wir müssen ihnen für solche Experimente Grundstücke zur Verfügung stellen, u.U. auch Wohnungen im Bestand.

Hofmann: Also ein Stück weit weg von der bisherigen Wohnbauförderung, die im wesentlichen auf Jüngere, auf Familien zielt.

Andritzky: Es gibt keine nennenswerte Wohnbauförderung des Landes oder der Kommunen mehr und wenn, dann ist sie immer noch an jungen Familien mit Kindern oder Familien mit einem geringen Haushaltseinkommen orientiert. Gott sei Dank fallen die meisten Alten nicht in diese Kategorie und Kinder kriegen sie auch nicht mehr, also sind sie da ziemlich allein gelassen – aber sie haben durchaus ein interessantes Potenzial. Gestern rief mich eine Frau an und sagte: „Mein Mann ist gestorben, die Kinder sind aus dem Haus, ich habe eine Eigentumswohnung, fühle mich da aber so allein, die würde ich verkaufen und dann in so ein Modellwohnprojekt einziehen, wenn es nur angeboten würde. Ich bin jetzt 62 und ich muss anfangen, etwas für die dritte Lebensphase zu tun.“ Und da muss unheimlich viel passieren im gesamten wohnungspolitischen Umfeld, aber auch in der Zivilgesellschaft, weil das Subsidiaritätsprinzip hier ganz wichtig ist – d.h. nicht alles auf den Staat abschieben, der ohnehin nicht mehr kann, sondern die Sache einfach selbst in die Hand nehmen. Und in der dritten Lebensphase gibt es sehr viele Leute, die außerordentlich aktiv sind, die können das wunderbar – das sind keine alten gebrechlichen Tattergreise. Aber es fehlt an Bewusstsein, dass es alternative Möglichkeiten überhaupt gibt. Wir stehen da ganz am Anfang einer Bewegung. Das hier ist ein innovativer Kongress, der diesen Anstoß geben will und es haben sich erstaunlich viele Leute gemeldet. Wir waren sehr erstaunt – wir haben mit hundert Leuten gerechnet und es sind jetzt zweihundertfünfzig. Das zeigt, dass das Interesse für das Thema da ist.

Hofmann: Und wer privates Interesse hat, wer sich informieren möchte über entsprechende Projekte, der kann auch kommen oder ist der hier fehl am Platz?

Andritzky: Nein, es sind ja auch einige da. Aber die Arbeit geht ja auch über den Kongress hinaus weiter, denn wir haben zu diesem Zweck extra eine Organisation gegründet, die nennt sich „bed & roses“ und ist ein Teil der Karlsruher BauWohnberatung. Wir beraten dann auch Menschen die ganz konkret so etwas suchen im Sinne einer individuellen Beratung. Wir zeigen auf dem Kongress konkrete Beispiele, ganz unterschiedliche Projekte, da sind auch welche dabei, die auf Grund privater Initiative entstanden sind, es gibt aber auch einige, die von Stiftungen initiiert worden sind. Diese Modelle sind auch hochinteressant, weil sie nicht ins übliche Schema der Versorgung passen, das sind alles keine herkömmlichen Altenstifte oder Altenwohnheime. Ein Modell in Stuttgart, da hat man einen Kindergarten mit Seniorenwohnungen und quartiersbezogenen Einrichtungen verkoppelt, so dass da ein lebendiges Haus entsteht. Die Stifter, zwei Brüder, die haben gesagt, wir können unser Geld nicht mit in den Himmel nehmen, sondern wir möchten es gerne für ein innovatives Projekt verwenden und haben das Generationenhaus West in Stuttgart gegründet, ein außerordentlich interessantes Beispiel.

Hofmann: Andreas Kruse, Leiter des Instituts für Gerontologie der Uni-Heidelberg und Inhaber des Lehrstuhls für Gerontologie dort. Herr Prof. Kruse, sie haben einen Impulsvortrag gehalten zu diesem zweitägigen Kongress in Karlsruhe, sie sollten so ein bisschen anstoßen, aber auch Grundlagen liefern für ein neues Wohnen im Alter, haben das mit einer Präsentation gemacht, mit der einen oder anderen Zahl, mit dem einen oder anderen Argument. Versuchen Sie doch einmal die Notwendigkeit von neuem Wohnen im Alter darzustellen.

Andreas Kruse: Wir haben in den heutigen älteren Generationen ein deutlich zunehmendes Bedürfnis, Wohnbedingungen zu schaffen, die den eigenen Vorstellungen eines guten Lebens entsprechen und auch die Bereitschaft in diese Wohnbedingungen zu investieren. Das heißt also, die Frage des Wohnens betrifft einen nicht zu unterschätzenden Markt, in den sehr viel investiert wird. Es kommt hinzu, dass wir den Nachweis erbringen können, dass die Gestaltung der Wohnung für die Aufrechterhaltung von Selbstständigkeit, von Autonomie, von sozialer Integration und von sozialem Engagement überaus bedeutsam ist, so dass man im Grunde genommen sagen kann, die Wohnbedingungen sind auch eine Voraussetzung dafür, dass wir bis ins hohe Alter hin-

ein ein selbstständiges und sozial integriertes Leben führen können. Weiterhin muss bedacht werden, dass wir heute eine ganze Palette, ein breites Spektrum an Wohnbedürfnissen haben und gerade dieses breite Spektrum an Wohnbedürfnissen, diese Palette trägt dazu bei, dass man sich immer mehr Gedanken darüber macht, ob nicht alternative Wohnformen entstehen. Alternativ heißt beispielsweise, dass ich zwar in meinem Quartier wohnen bleibe, dass aber um mich herum ein Versorgungsnetz, bzw. ein Netz mit sozialen, kulturellen, medizinischen und pflegerischen Dienstleistungen besteht, das so engmaschig ist, dass ich jederzeit darauf zurückgreifen kann, also auch im Falle eines entstehenden Hilfe- oder Pflegebedarfs in meiner Wohnung bleiben kann. Neues Wohnen heißt aber auch, dass ich nach Formen des gemeinschaftlichen Wohnens suche, also beispielsweise mit anderen Menschen eine Wohnung zu teilen, oder dass ich nach Formen des betreuten Wohnens suche. Neues Wohnen heißt aber auch – und das dürfen wir nicht unterschätzen – dass wir uns mit der Frage auseinandersetzen müssen, wie können wir die bestehenden, stationären Einrichtungen der Altenhilfe, also Wohnstifte, Altenheime, Pflegeheime usw. so neu gestalten, dass sie anregend wirken, dass sie auch einen Beitrag zur sozialen Integration bzw. zur Selbstständigkeit des Menschen leisten. Mit anderen Worten: Es wird heute vielmehr die Frage gestellt, inwiefern trägt Wohnen dazu bei, dass ich selbstständig bleiben kann, dass meine Lebensqualität erhalten bleibt, bzw. dass ich auch im sozialen Kreis integriert bleibe. Und das, denke ich, sind Fragen, die angesichts des demografischen Wandels in Zukunft noch mehr und mehr an Bedeutung gewinnen.

Hofmann: Also „Neues Wohnen im Alter“ ist deutlich mehr als Altersheim auf der einen und Seniorenresidenz auf der anderen Seite.

Kruse: Also ich finde es schon sehr wichtig, dass wir Alten- und Pflegeheim und die Seniorenresidenzen immer auch als Wohnalternativen im Auge haben. Wir werden auf diese Einrichtungen in Zukunft keinesfalls verzichten können, aber dass wir uns auf der andern Seite natürlich auch mit der Frage beschäftigen, ob es außerhalb von Einrichtungen Möglichkeiten gibt, Wohnungen zu schaffen, die von Menschen auch dann genutzt werden können, wenn bei ihnen ein erhöhter Hilfsbedarf oder gar Pflegebedürftigkeit besteht. Z.B. der Einbau von Technik, der Einbau von Hilfsmitteln in die Wohnung ist eine ganz wichtige Maßnahme,

um die Selbstständigkeit auch im Falle bestimmter Funktions- einbußen aufrecht zu erhalten. Und das zweite ist, dass Menschen eben sagen: Für uns ist es auch wichtig, dass wir mit anderen zusammen leben können in kleinen Wohnungen. Aus diesem Grunde sagen heute ja auch schon Altenheime: Können wir nicht innerhalb des Heimes mehrere in sich abgeschlossene Wohngruppen schaffen, damit wir das Gefühl der Intimität, der Privatheit auf diese Weise stärken. Da sehen sie: Mit solchen Fragen beschäftigen sich Menschen, wenn es darum geht, Wohnalternativen zu schaffen.

Hofmann: Ist da der Begriff der Senioren-WG zu platt, zu einfach?

Kruse: Die Senioren-WG ist ein Thema, das die Menschen interessiert. Aber man darf das natürlich nicht überschätzen. Es sind auch heute noch immer sehr wenige Menschen, die in Wohngemeinschaften leben. Das könnte aber in Zukunft zunehmen unter der Voraussetzung, dass gute soziale Dienstleistungen verfügbar sind, die immer in die Wohnung geholt werden können und zum zweiten auch unter der Voraussetzung, dass man an ein gutes ambulantes Pflegeteam angeschlossen ist, damit im Falle eines akut auftretenden Hilfebedarfs auch rasch Hilfe sichergestellt werden kann. Auf der anderen Seite: Man darf natürlich auch nicht die Frage außer Acht lassen, wie gehen Menschen in einer Wohngemeinschaft damit um, wenn andere eine schwere körperliche oder psychische Erkrankung entwickeln. Das heißt also, man sollte das als Alternative im Auge haben, aber nicht unkritisch. Es müssen natürlich auch die Grenzen dieser Wohnformen klar gesehen werden.

Hofmann: 250 Kongressteilnehmer sind angemeldet, Besucher herzlich willkommen. Auch Karlsruhes Baubürgermeisterin Heinke Salisch schaut immer mal wieder vorbei.

Heinke Salisch: Es geht darum, zu begreifen, dass sich unsere Gesellschaft verändert und dass sich deshalb auch zwangsläufig unsere Wohnverhältnisse ändern müssen. Außerdem muss die soziale Infrastruktur um die Wohnung herum wesentlich verbessert werden. Inhuman ist es, die Menschen wegzusperren und zu sagen, OK, jetzt bist du 80 oder 85 und warst bislang auch ein braver Konsument, weil Du eine gute Rente hattest, aber jetzt musst du weggesperrt werden, denn jetzt fällst du der Gesellschaft zur Last. Und das, finde ich, darf durch Baupolitik nicht auch noch gefördert werden.

Hofmann: Ein Projekt, das hier auf dem Kongress vorgestellt wird, heißt ZAG, Zukunft Alternativ Gestalten, Alexander Grünenwald ist bei uns von bed & roses, von der Projektgruppe, die das vorantreibt. Herr Grünenwald, was ist denn ZAG nun ganz genau?

Alexander Grünenwald: ZAG ist die Vereinsform einer Interessenslage im Alter, anders als es vom Markt her angeboten wird, selbstbestimmt und solidarisch seine eigenen Wohnbelange zu regeln. Dieser Verein hat sich aus einem Volkshochschulkurs heraus entwickelt und ist mittlerweile politisch sehr aktiv. Das konnte er auf der Basis des Vereins aber auch erst werden, als er die Stadt dazu gebracht hat, in zentraler Lage ein sehr geeignetes Grundstück für ein neuartiges Wohnkonzept zur Verfügung zu stellen, in dem die Mitglieder dann selber ihre eigene Wohnanlage und ihre Mitbewohner bestimmen konnten.

Hofmann: Wo ist dieses Projekt?

Grünenwald: Das ist an der Kaiserallee, auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Bauhofs und ist sehr zentral gelegen. Es ist nicht weit zur Innenstadt, man hat eine Straßenbahnhaltestelle direkt vor dem Baublock, wohnt aber im Inneren des Baublocks sehr ruhig und bekommt sogar noch eine öffentliche Grünanlage von der Stadt gestellt.

Hofmann: Bei „Wohnen im Alter“, da denken viele spontan an Seniorenresidenzen, das hört sich so wunderbar von oben herab an, das ist aber ZAG überhaupt nicht.

Grünenwald: Nein, ZAG setzt sich sehr bewusst und ganz deutlich von dieser Form von Komplettangeboten ab. ZAG setzt nämlich von seiner Philosophie her ganz stark auf die Eigeninitiative und auch auf die wechselseitige, solidarische Hilfe und vor allem auf die eigene Phantasie. Jeder bei ZAG weiß besser, wie und mit wem er leben möchte, als das professionelle Anbieter jemals könnten.

Hofmann: Dadurch, dass neu gebaut wurde, konnte jeder dieser Gruppe mitbestimmen, wie das Ganze später dann einmal aussehen soll. Habe ich das richtig verstanden?

Grünenwald: Ja, man war von Anfang an mit dabei. Bereits bei der Wahl des Grundstücks war eine persönliche Entscheidung notwendig, denn die Stadt hatte nur eine begrenzte Zeit die Option offen gehalten und gesagt: Schaut es euch an und entscheidet euch und dann muss auch etwas Konkretes passieren. Das hieß in diesem Falle, dass genügend ZAG-Mitglieder gesagt

haben: Jawohl, das ist genau unser Standort, dafür machen wir uns stark und dafür gehen wir jetzt auch in die Verantwortung. Und auf der anderen Seite wurde ein Bauträger gefunden, der mit der Stadt in Verhandlungen trat. Die Stadt wusste also, dass hier ein Grundstückskauf zu den ausgehandelten Konditionen und für den vereinbarten Zweck stattfinden kann.

Hofmann: Bärbel Bludau ist Mitglied von ZAG e.V. Sie haben vorhin gesagt, sie sind eine von diesen munteren Alten.

Bludau: Das hat ja Herr Grünenwald gesagt, dass man einen beschaulichen Seniorenclub erwartete und nicht damit gerechnet hat, dass wir noch so jung und lebhaft sind.

Hofmann: Also schon mit konkreten Vorstellungen und nicht einfach irgendwo hin abgeschoben werden?

Bludau: Eben das ist es ja. Wir wollen nicht verwaltet werden, sondern wir wollen unser Leben selbst gestalten, so lange es geht.

Hofmann: Sie haben sich am Anfang ja sicherlich mal zusammen gesetzt und haben definiert: Was wollen wir eigentlich? Und sind als erstes einmal darauf gekommen, was sie eigentlich nicht wollen.

Bludau: Wir wollen eben nicht verwaltet werden, wir wollen nicht zu unseren Kindern und wir wollen nicht vereinsamen. Denn das Problem ist ja, wenn die Leute lange genug allein in ihren Wohnungen oder Häusern sind, vereinsamen sie und wenn man dann aus dem Haus raus muss, ist das negativ besetzt, nach dem Motto: Ich muss raus. Und das ist bei uns nicht der Fall. Wir dürfen und wollen etwas Neues anfangen.

Hofmann: Sie haben darin auch ein Stück Kraft gefunden, dass sie sich gesagt haben, wir fangen noch einmal etwas ganz Neues an. Menschen mit 60.

Bludau: Ja, wir sind über 60, aber es ist wirklich so, dass ich niemals gedacht hätte, dass das Alter so positiv ist. Es sagt ja, glaube ich, jeder – oh Gott, wie wird das später mal und das ist in den meisten Fällen negativ besetzt: Wir müssen uns verkleinern, wir müssen in ein Seniorenheim und das wollten wir eben nicht. Wir haben versucht, etwas Positives auf die Beine zu stellen und das ist uns wirklich gut gelungen.

Hofmann: Was war denn der Grund dafür, dass sie sich und viele andere überlegt haben, wir möchten da mitmachen? Gefiel ihnen ihre bisherige Wohnung nicht mehr?

Bludau: Nein, das sind bei den meisten eher „Aha-Erlebnisse“. Man ist krank, sitzt im dritten Stock, hat ein Gipsbein, ist sonst gesund, aber kommt noch nicht mal an einen Apfel und das war bei mir der „Aha“-Effekt: Du musst was machen, du brauchst Leute um dich herum. Da langt ein normales Wohnumfeld in den meisten Fällen nicht. Und da ist – bei mir zumindest – die Idee entstanden: Du musst schauen, eine Gemeinschaft fürs Alter zu finden. Und da habe ich festgestellt, dass sehr viele in meinem Alter das Gleiche denken und das gleiche fühlen und durch die Volkshochschule sind wir letztlich zusammen gekommen.

Hofmann: Aber es ist ja auch ein großer Schritt, wie sie eben schon andeuteten, ich ziehe jetzt aus meiner bisherigen Wohnung aus, in der ich vielleicht viele Jahre gewohnt habe, ziehe mit neuen Leuten zusammen – man ist ja nicht mehr ganz so flexibel, gerade auch im Reagieren auf Mitmenschen. Es stört einen manches leichter. War das nicht auch ein Punkt, wo sie überlegt haben: Soll ich es wirklich machen?

Bludau: Das ist ein großer Diskussionspunkt gewesen und deswegen haben wir auch Wohnungen mit Türen, d.h. ich kann meine Tür zu machen. Das ist ein ganz wichtiger Punkt, ich meine, sie haben ja diese WGs, wo jeder ein Zimmer hat, da haben wir gesagt, das hat keinen Wert. Wir müssen die Tür zumachen können, wir wollen Distanz und Nähe leben, aber nicht nur Nähe und das muss von den anderen Mitbewohnern auch akzeptiert werden. Wir haben ja jetzt vier Jahre Zeit gehabt, uns kennenzulernen. Es wird bestimmt nicht ohne Schwierigkeiten weitergehen, wir werden Diskussionen und auch Krach haben, aber da wo man nicht ganz alleine ist, ist das nicht zu umgehen, das sehe ich auch positiv.

Hofmann: Sie bauen da etwas Neues, das kann man mieten, das kann man kaufen – ist das nicht unglaublich teuer und nicht auch eine Überlegung, ob ich das mit 60 oder 65 überhaupt noch mal machen soll?

Grünenwald: Diese Frage hat sich ZAG vorher natürlich schon gestellt und hat sie auch dahingehend beantwortet, dass die meisten Scheu haben, zu kaufen. Es gibt einige, die das tun können und auch werden, aber überwiegend ist die Interessenslage doch, zu mieten.

Hofmann: ZAG ein interessantes Projekt, über das man sich auch während der Tagung hier vor Ort informieren kann. Frau Bludau, für wen ist so was nichts, wer sollte lieber nicht zu ZAG kommen und bei Ihnen Mitglied werden?

Bludau: Diejenigen, die darauf warten, dass sie sterben und erwarten, dass sie bedient werden von vorne und von hinten.

Hofmann: Das einleitende Wort haben sie gesprochen, Frau Baubürgermeisterin Salisch, sie haben da gleich recht prägnante Worte gefunden, also nur waschen und wegsperren nutzt im Alter nichts. Jetzt sind sie als Baubürgermeisterin ja auch ein Stück weit verantwortlich für die Situation hier in Karlsruhe, was haben sie denn in der Vergangenheit falsch gemacht?

Salisch: Also ich bin ja nur seit relativ kurzer Zeit zuständig für das Wohnen und in der Zeit habe ich das Thema sehr gepusht und bin immer noch sehr stolz darauf, dass es uns immerhin gelungen ist, das Karlsruher Wohnprojekt ZAG durchzusetzen, das war ja auch nicht so ganz einfach. Ich habe die Volkswohnung dazu motiviert, sich Gedanken zu machen, jetzt bei allen Modernisierungsmaßnahmen darüber nachzudenken, wie mache ich die Wohnungen fit, damit die Menschen dort möglichst lange leben können. Aber ich glaube, wir haben grundsätzlich in der ganzen Baupolitik in vielen Jahrzehnten immer Familien, Vater, Mutter, zwei Kinder, zum Vorbild gehabt und das ist heute wenig stimmig. Aber es wird viel geredet und wenig gehandelt. Man muss natürlich sehen, dass das Bauen ja auch immer eine Frage des Investments ist und Leute, die Geld haben und bauen wollen, suchen auch immer eine Rendite. Wenn man innovative Formen des Wohnens anbietet, bringt das aber zunächst mal vielleicht nicht so viel Geld, wie man mit einfachen Angeboten erreichen könnte. Darin liegt meiner Meinung nach im Moment das Problem und deswegen finde ich es toll, dass dieser Kongress in Karlsruhe statt finden kann. Man sollte einfach mal sehen, da sind andere Formen möglich und nötig. Und man muss den Leuten auch sagen, wartet nicht darauf, dass irgendjemand etwas für euch tut, sondern bringt euch selbst ein. Ich habe ja auch in meiner Begrüßung gesagt: Was mich fürchterlich ärgert, das ist, dass Großunternehmen wie Aldi, Lidl und andere bestimmen, wie das Wohnumfeld in einer Stadt aussieht, weil sie sagen, das lohnt nicht, dass wir da eine Einkaufsmöglichkeit schaffen. Es ist so wichtig, dass es vor Ort noch ein bisschen bunt, noch ein bisschen gemischt bleibt und das ist ein Punkt, der mir sehr am Herzen liegt, dass das auch in Zukunft so in Karlsruhe betrieben wird.

Hofmann: Sie haben gesagt, für neue Konzepte braucht man Investoren, die wollen eine Rendite haben, die im ersten Moment vielleicht nicht zu erzielen ist. Deswegen müssten sie ja als Stadt, Land oder gar Bund einspringen. Also wo soll das Geld herkommen, wenn schon kein privater Investor da ist?

Salisch: Ich denke das Beispiel ZAG hier in Karlsruhe zeigt, dass von dem ersten Schritt, als die Volkshochschule Menschen zusammengebracht hat, die sich für besondere Wohnformen im Alter interessieren, bis hin zu Realisierung eines konkreten Bauprojektes es doch möglich war, Interessenten zusammen zu binden. Natürlich bedarf es auch eines engagierten Bauträgers und der ist in diesem Falle gefunden worden. Der rechnet natürlich, aber ich denke schon, dass Modelle denkbar sind, bei denen man am Ende nicht subventionieren muss – und das ist ja entscheidend. Und viele ältere Leute sind ja auch nicht mehr in der Lage, hohe Summen in ein Projekt einzubringen, sondern sie wollen lieber mieten. Und wir sind in Karlsruhe deshalb dazu übergegangen zu sagen: Wir verlangen nicht mehr, dass, wenn sich jemand in einer Baugruppe engagiert, er sein Eigentum an anderer Stelle verkauft, denn das war ja lange Zeit die Perspektive, dass man gesagt hat: OK. Wenn Du dich an einer Baugruppe beteiligen willst, darfst du, wenn wir das als Stadt fördern sollen, nicht an anderer Stelle noch eine Wohnung haben. Eigentlich ist es Blödsinn, wenn man überlegt, dass die Menschen heute animiert werden, Immobilien als Altersvorsorge zu erwerben: da sind wir auch schon ein wenig von unseren Förderprinzipien abgegangen. Da macht sich jetzt schon bei den neuen Baugruppen bemerkbar, die wir auf dem Dragonerkasernenareal gefördert haben.

Hofmann: Also die Verlagerung von der klassischen Familienförderung, die sie ja schon angesprochen haben, hin zur Seniorenförderung?

Salisch: Ich hasse das Wort Förderung. Ich denke, eine Stadt muss in der Lage sein, Freiräume zu schaffen dafür, dass Menschen Dinge umsetzen können, die ihnen wichtig sind. Wenn ich so an meine ganz frühe politische Zeit denke, damals ging es uns ja darum: Wie sind eigentlich unsere Kinder untergebracht? In welche Kindergärten gehen die? Und da haben wir uns selber organisiert, haben versucht, die Dinge zu entwickeln. Natürlich kann das immer nur ein Anstoß sein und dann muss die Gesellschaft, müssen die, die auf dem Gebiet professionell tätig sind,

folgen. Aber wenn ich eben daran denke, dass ein so großes Unternehmen wie die Volkswohnung enorme Gelder in die Modernisierung investiert, dann ist es einfach wichtig, dass man sich klarmacht, hier müssen wir etwas tun, dass ein flexibles Wohnen möglich ist. Wir tun immer so, als ob Behinderungen immer erst im Alter auftreten – heute haben viele Menschen einen Unfall, sind plötzlich behindert und dann ist es unendlich schwer, sie so zu integrieren, dass sie an einem relativ normalen Leben teilnehmen können. Und ich denke, hier müssen manche viel lauter werden, damit deren Bedürfnissen Rechnung getragen wird. Und dass das nicht nur einfach so eine Art Nischendiskussion bleibt. Aber es geht nicht allein um das Fördern, sondern um das Umstellen.

Baugemeinschaften für Jung und Alt

Das Beispiel Hamburg

Architektur, Wohnqualitäten, Integrationsmodelle

Joachim Reinig, Plan -R- Architektenbüro, Hamburg

Die empirica-Studie Stadtentwicklung und Demografie aus dem Jahr 2000 hat für Hamburg für den künftigen Wohnungsbau empfohlen:

„Unter den gegebenen Rahmenbedingungen geht es weniger darum, Wohnungsmangel zu bekämpfen als Kreativ-Wohnen anzuregen. Die Stadt Hamburg muss ein Mekka der individuellen Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus werden. Der banalen Reihenhauskultur des Umlandes muss eine Vielfalt von Experimenten, die von den Nachfragern selbst getragen werden, entgegengestellt werden.“ (August 2000: Stadtentwicklung und Demografie in Hamburg, S. 99)

In den letzten 20 Jahren sind in Hamburg rund 100 selbstverwaltete Wohnprojekte entstanden. In ihnen wohnen rund 5.000 Leute in 2.000 Wohnungen. Sie liegen über die Stadt verstreut, vorzugsweise in der inneren Stadt, einige am Stadtrand, manchmal in kleinen Nachbarschaften mit anderen Projekten. Hier sollen einige dieser Projekte vorgestellt und auch die Rahmenbedingungen erläutert werden, die diese Fülle von Projekten hervorgebracht haben. „Wohnen im Alter“ ist dabei ein Thema unter vielen. Mit dem „Alter“ ist es dabei so eine Sache: Ist es wirklich etwas Besonderes?

Der Verein Arche Nora für „Frauen im Dritten Lebensabschnitt“ z.B. integriert Frauen ab 40 Jahren:

Zitat: „Mit meinen 53 Jahren bin ich für meine Kinder natürlich auch schon ein „Grufti“ und bei den Grauen Pantheren könnte ich schon locker einziehen. Nur: Ich fühle mich überhaupt nicht alt.“ Im Zentrum stehen also Projekte, in denen auch viele Ältere wohnen. Es sind aber keine Seniorenresidenzen oder betreute Altenwohnungen. Aus diesem auch für Investoren profitablen Markt halten wir uns völlig heraus. Unser Thema ist selbstbestimmtes Wohnen in seiner ganzen Vielfalt.

Alte Menschen wohnen bei uns

- autofrei
- mit jungen Familien und Kindern
- ökologisch in Niedrigenergie- und Passivhäuser
- mit Migrant*innen
- mit Behinderten und Nichtbehinderten zusammen
- zur Miete oder im Eigentum
- in Frauenwohnprojekten oder auch in
- Schwulenwohnprojekten
- oder einfach nur nachbarschaftlich ...

Das selbstbestimmte Wohnen definiert die Themen eben selbst und da ist Alter nichts besonderes.

Viele Anforderungen an die Gebäudeplanung für altersgerechtes Wohnen haben auch andere Nutzergruppen. Selbstbestimmte Nachbarschaften, Lärmschutz, Schwellenfreiheit, bequeme Wohnungen, bodengleiche Duschen, Reduzierung der Heiz- und Nebenkosten – das sind inzwischen allgemeine Planungsanforderungen.

Viele Tagungen zum „Wohnen im Alter“ sind orientiert auf die Pflege alter Menschen. Fast hat man den Eindruck, dass man gar nicht sterben kann, ohne vorher 10 Jahre gepflegt worden zu sein. Pflege ist eben auch eine Dienstleistung und ein Markt, mit dem Geld verdient werden kann oder Arbeitsplätze gesichert werden können. Die Pflegeorientierung kann jedoch auch eine Eigendynamik erhalten, die in eine Pflegegesellschaft führt, wenn alle das für unvermeidlich halten. Wir halten eine Orientierung auf Nachbarschaft, Einbindung und Autonomie dagegen; möglicherweise wird dabei auch gepflegt. Wenn man heute Zivildienstleistende auf einer Pflegestation oder im betreuten Wohnen fragt, wie viel Notfälle mit der Notrufanlage wirklich ausgelöst werden, ist deren Zahl verschwindend gering. Meistens wird die Notrufanlage getätigt, weil die Menschen Kontakt haben wollen und nicht, weil sie dringend gepflegt werden müssen. Der Hinweis auf die skandinavische Gesellschaft mit wesentlich weniger Pflegeanteilen sollte uns neugierig machen, wie dort das Leben im Alter organisiert ist. Jede Lösung vor der professionellen Pflege ist vorzuziehen.

Bewohnerorientiertes Planen

Wie planen wir? Wir nennen es „bewohnerorientiertes Planen“. Bei Baugemeinschaften als Kleingenossenschaft oder als Eigentümergemeinschaft sind die künftigen BewohnerInnen gleichzeitig die Bauherren.

Die künftigen BewohnerInnen bringen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Regel 13% des benötigten Geldes als Eigenkapital ein (250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche), der Rest wird über den öffentlich geförderten Wohnungsbau finanziert (als „vereinbarte Förderung“ nach § 88d des II. WobauG). Die späteren Mieten sind einkommensabhängig und liegen zwischen 5 Euro – für Inhaber des § 5/Wohnberechtigungsscheines – und etwa 7,50 Euro netto kalt.

Die BewohnerInnen sind also Bauherren und Nutzer und haben so ein Interesse, Baukosten und Bewirtschaftungskosten zu optimieren und für eine Nachhaltigkeit des Gebäudes zu sorgen. Das bezieht spätere Nutzungsanpassungen und Grundrissänderungen des Gebäudes mit ein, da die Bewohner als Genossenschaftsmitglieder die Möglichkeit haben, Veränderungen gemeinsam zu beschließen und durchzuführen.



Zukunftswerkstatt „Wie wollen wir wohnen?“
Grundlage für die bewohnerorientierte Planung

Wohngruppen zeichnen sich durch ein hohes ökologisches Bewusstsein aus – in Bezug auf die Vermeidung bedenklicher Baustoffe genauso wie auf umweltschonende Bauweisen und Reduzierung der Bewirtschaftungskosten. Das unterscheidet sie von einem normalen Investor, der ein vorrangiges Interesse hat, die Baukosten zu minimieren und für den ökologische Argumente in der Regel nur wichtig sind, wenn er Wohnungen verkaufen will und er sich Vermarktungsvorteile davon verspricht. Wenn Wohngruppen bauen wollen, müssen sie sich fachkundig machen und brauchen gute Berater, immerhin geht es um eine Investition von vielen Millionen Mark und langfristige Verpflichtungen. Eine unserer ersten Aufgaben ist häufig die Durchführung einer Zukunftswerkstatt. Es geht hierbei nicht um eine Bauplanung im eigentlichen Sinne, sondern um das Zusammenwachsen der Gruppe und die Definition von gemeinsamen Bildern und Zielen – oft gibt es die unterschiedlichsten Ansprüche und Wünsche.

In einer meist zweitägigen Zukunftswerkstatt werden die Wünsche der zukünftigen Bewohner sichtbar gemacht und die gemeinsamen Ziele festgelegt. Hohe Priorität haben bei einem Projekt z.B. die Vernetzung mit dem Stadtteil und einem nachbarschaftlichen Park, die eigene Gestaltung der Wohnungen sowie die Ökologie – hier war es z.B. ein allgemeiner Wunsch, ein „Sonnenhaus“ zu planen, deshalb wurde gemeinsam die Grundlage gelegt, das „Sonnenhaus“ in Form eines Passivhauses zu realisieren. Das Passivhaus wurde also von den späteren Nutzern und Auftraggebern ausdrücklich gewünscht und die Rolle der Architekten, Ingenieure und Baubetreuer bestand darin, diesen Wunsch technisch und wirtschaftlich fundiert umzusetzen.

Noch während der Zukunftswerkstatt werden erste Schritte unternommen, um den Planungsprozess zu organisieren. Eine Finanz- und Rechtsgruppe, ein Bauausschuss und eine Ökologiegruppe werden gegründet.

Das Planungssystem von Plan – R – nimmt Rücksicht auf die unterschiedlichsten Haushaltsgrößen. Die Flurbereiche als Erschließungszonen innerhalb der Wohnungen sind so ausgebildet, dass sie die Trennung und die Zusammenlegung von Wohnungen erlauben, d.h. die Flure benachbarter Wohnungen werden nur durch die Wohnungstrennwand getrennt. Mögliche Türrdurchbrüche wurden schon eingeplant und die Türstürze eingebaut. Für wenige hundert Euro können so Veränderungen



Bewohnerorientierte Planung

später auch realisiert werden. Die Wohnungen sind so nachhaltig zu bewirtschaften und können auf die besonderen Lebenssituationen der Bewohner und ihre späteren Veränderungswünsche Rücksicht nehmen. In unserem Planungssystem der bewohnerorientierten Planung werden nach der Abstimmung des Konzeptes des Gebäudes alle Wohnungen mit dem jeweiligen Haushalt abgestimmt.

Für die Bauantragsplanung wird die Lage der nichttragenden Wände festgelegt und die Raumzuschnitte und die Lage der Türen. In der Ausführungsplanung werden die Oberflächen von Böden, Wänden definiert (teilweise nach einem eingeschränkten Katalog der Alternativen) sowie die Ausstattung der Küchen und der Bäder im Detail mit den Bewohnern festgelegt. In einem Raumbuch werden die Leistungen definiert und die Mehr- oder Minderkosten festgehalten, sodass die Bewohner die Übersicht über die Kosten behalten können.

Gemeinsam mit der ganzen Gruppe werden die gewünschten Gemeinschaftsräume diskutiert: Ein Versammlungsraum mit Küche und WC oder Duschbad, manchmal ein kleines Gästehaus, Bastelräume, ausreichend Fahrradräume oder auch ein Platz für eine Sauna. Wichtig sind oft auch die Dachterrassen, die alle nutzen können und die Ausgestaltung der Freiflächen. Und manch eine notwendige Garage wird so geplant, dass hier auch Feste gefeiert werden können.

Für die Entwicklung von Gemeinschaftsleben sind eben auch gemeinschaftliche Räume notwendig. Insgesamt haben die Gemeinschaftsräume bei unseren Projekten einen Anteil von etwa 2–4% der Wohnfläche. Diese Flächen gehen in die Baukosten, nicht aber in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein, sodass sie künftig kostenfrei zu nutzen sind (Es fallen lediglich die Nebenkosten an).

Einige Projekte aus meiner Arbeit

Wohnungseigentümergeinschaft WEG Barmbeker Stich im Projekt Autofrei Wohnen Saarlandstraße

Autofreies Wohnen bedeutet ein besonderes Mobilitätskonzept: eine gute Erreichbarkeit der Gebäude für Fahrradfahrer, Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Einkaufskarren und eine optimale Unterbringung der Fahrzeuge in gut erreichbaren Abstellräumen.

Die Vertikalerschließung soll für die Bewohner sehr einfach gemacht werden: am besten mit Aufzügen („Motorisierung der Häuser“). Da Aufzüge kostenträchtig sind, werden die Optionen dafür vorgeplant, wenn die Finanzierung den Einbau nicht gleich ermöglicht.

Schwelfreiheit ist gewährleistet in den Erdgeschosswohnungen und zu den Balkonen und Dachterrassen. Die Erdgeschoßebene liegt einen Meter über den Außenanlagen und wird über Fußgänger- und Rollstuhlrampen erschlossen. Dies eröffnet die Möglichkeit, die „Fahrradplätze 1. Klasse“ direkt an den Hauseingängen so vorzusehen, dass sie unterhalb des Blickfeldes der



Autofrei Wohnen Hamburg-Saarlandstraße

Erdgeschossbewohner bleiben. Kurze Fahrrad- und Karrenrampen führen in die Keller für die „Fahrradplätze 2. Klasse“ (die nicht täglich genutzt werden).

Der Gemeinschaftsraum ist das Herz des gemeinsamen Projektes. Er ist Kommunikations- und Infozentrale für alle mit der Anbindung an den Innenhof.

Die erste Baustufe von „Autofrei Wohnen Saarlandstraße“ besteht aus 18 Eigentumswohnungen des Barmbeker Stichts, WEG (Architekten Plan – R –) sowie den Projekten Wohnwarft eG, und Leben mit Behinderung (Architekten D+R).

Passivhaus Parkhaus Pinnasberg 27

Das „Parkhaus“ Pinnasberg ist keine Garage für Autos, sondern ein Haus am Park. Stadtteilbewohner in St.Pauli-Süd forderten eine stadteilnahe Grünfläche und entwickelten das Konzept von „park fiction“ (Beitrag auf der Documenta 2002).

Mitglieder der Parkinitiative haben sich entschlossen, hier ein stadteilnahes Wohngruppenprojekt für ganz unterschiedliche Menschen zu gründen: Vom Säugling bis zur Rentnerin. Sie alle möchten als Hausgemeinschaft zusammenleben und als integratives Wohnprojekt stabilisierend auf das Umfeld wirken und neue Akzente setzen – gerade auch gegen den kommerziellen Bauboom auf St. Pauli.



Passivhaus Parkhaus Hamburg-Pinnasberg 27

Das Gebäude ist schwellenfrei. Zwei Wohnungen werden für Rollstuhlfahrer geplant.

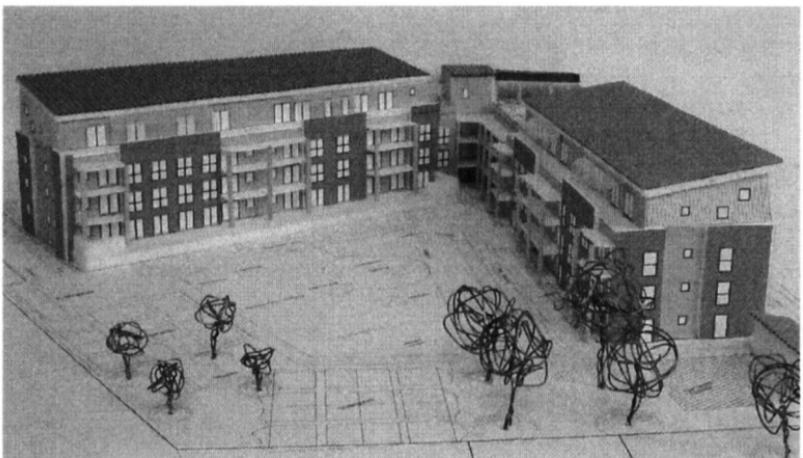
Das Gebäude wird als Passivhaus erstellt, d.h. ohne herkömmliche Heizung. Die Wohnungen werden durch die Sonne und eine zusätzliche Lufterwärmung geheizt. Der jährliche Heizenergieverbrauch ist unter 15 kWh/m²/a. Eine Fotovoltaikanlage ist in die Fassade integriert. Für die Architekturqualitäten wurde es beim Passivhauswettbewerb 2002 der Umweltbehörde ausgezeichnet.

Passivhaus Kieler Straße in Hamburg-Eidelstedt

Das Projekt ist eingebettet in die Stadtteilkonferenz Eidelstedt und den Agenda-21-Prozess in Eimsbüttel:

„Aufgrund des ausgesprochen positiven und konsensorientierten Agenda-21-Prozesses im B-Planverfahren Lageplan Eidelstedt 31 ist es nahezu zwingend, auch für die zukünftigen Bewohner des Gebietes ein Partizipationsverfahren einzuleiten ... Die Umsetzung von selbstverwalteten Wohnprojekten durch Stattdbau Hamburg und Plan – R – ist dabei ein erster Schritt in die richtige Richtung.“ (Stadtteilkonferenz Eidelstedt, 19.12.00)

Das Planungssystem von Plan – R – nimmt auch hier Rücksicht auf die unterschiedlichsten Haushaltsgrößen. Erschließungszonen erlauben die Trennung und die Zusammenlegung von Wohnungen – sie sind so nachhaltig zu bewirtschaften und können



Passivhaus Hamburg, Kieler Straße

auf die besonderen Lebenssituationen der Bewohner und ihre späteren Veränderungswünsche Rücksicht nehmen. Das Gebäude ist schwellenfrei, 12 Wohnungen werden für Rollstuhlfahrer geplant.

Unter dem Dach der Wohngenossenschaft Langenfelde eG organisieren sich in den fünf Gebäuden Hausgemeinschaften von dem Eidelstedter Verein „Feldhaus“ und der Evangelischen Stiftung Alsterdorf. Sie übernehmen Instandsetzungs- und Selbstverwaltungsaufgaben (z.B. für die Gemeinschaftsräume und Außenanlagen) und haben Belegungsrechte freier Wohnungen. Auch dieses Gebäude wird als Passivhaus erstellt, d.h. ohne herkömmliche Heizung. Die Wohnungen werden durch die Sonne und eine zusätzliche Lufterwärmung geheizt. Der jährliche Heizenergieverbrauch ist unter 15 kWh/m²/a.

Nachbarschaftlich Wohnen am Walter-Möller-Park, Unzerstraße 18

Am Grünzug Holstenstraße in Altona-Altstadt wurde das ehemalige Zunftgewerbehause aus dem Jahr 1959 umgebaut und erweitert. Die Bausubstanz aus den Wiederaufbaujahren war energetisch und bautechnisch so problemhaft, dass sie umfassend erneuert und der Niedrigenergiestandard erreicht wurde.



Stattschloss-BewohnerInnen

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) baut hier 12 Wohnungen für ca. 20 Menschen mit Behinderungen als 1,5 bis 4-Zimmer-Mietwohnungen im Rahmen ihres Dezentralisierungsprogrammes. Die Wohnungen wurden nach DIN 18025, Teil I und II behindertengerecht geplant.

Die Wohnreform eG, eine Dachgenossenschaft für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, baut für das Wohnprojekt „StattSchloss“ 22 Wohnungen (1,5 bis 4 Zimmer) im öffentlich geförderten Wohnungsbau, teilweise mit koppelbaren Grundrissen.

Die Wohngruppe StattSchloss beschreibt sich so: „Wir sind eine Gruppe von Menschen, die aus unterschiedlichen Lebensbereichen kommen und die der Wunsch nach selbstbestimmtem Wohnen in einer selbst gewählten Nachbarschaft verbindet. Wir wünschen uns, in einer Hausgemeinschaft zu leben, in der alte und junge Menschen ihren Platz haben ... Gemeinschaftsräume, die Einbindung in einen sozialen Kontext, Eigenverantwortlichkeit und Selbstbestimmung in der Verwaltung unseres Hauses, ebenso wie die eigene Vorstellung von lebenswertem ökonomischem Wohnraum sollen hier miteinander verbunden werden. Wir wollen uns und unseren Kindern bessere Bedingungen im Großstadtdschungel schaffen und wir wollen gerne hier auch alt werden.“

Die Wohnungen sind schwellenfrei, ein Fahrstuhl kann nachgerüstet werden.

ESA und Wohnreform bilden eine Eigentümergemeinschaft. Die späteren NutzerInnen hatten schon in der Planungs- und Bauphase Kontakt, sodass eine Integration der Behinderten konzeptioneller und persönlicher Bestandteil der Nachbarschaft wurde.

Gemeinschaftsräume für beide Nutzungsbereiche, eine Bastelwerkstatt und Dachterrassen ergänzen die Wohnungen. StattSchloss plant noch eine Sauna auf der Dachterrasse.

Neue Trägerkonzepte und Kooperationsmodelle

Um gemeinschaftliches Wohnen realisieren zu können, benötigen die Gruppen professionelle Beratung. Neben Entwicklungsträgern und wirtschaftlichen Betreuern sind dies zahlreiche Unterstützungsvereine und Interessensgruppen, z.B. für „Wohnen im dritten Lebensabschnitt“, „Autofrei Wohnen“ oder „Wohnen mit Kindern“. Auf Wohnprojekttagen finden Projektbörsen

und Informationsaustausch statt. Die Baubehörde hat Anfang 2003 eine Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet, die die Behördenarbeit koordinieren und konzentrieren soll.

Es gibt zahlreiche Architekturbüros, die Erfahrungen haben mit bewohnerorientierter Planung und im Dialog mit den künftigen Nutzern die Grundrisse und die Gestaltung der Gebäude entwickeln. Für die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung gibt es erfahrene Baubetreuer, sowohl Einzelpersonen als auch Stadtentwicklungsträger wie die Lawaetz-Stiftung oder die Stattbau Hamburg GmbH. Stattbau Hamburg wurde vor 20 Jahren gegründet als Beratungsorganisation, die die Wohnprojektgruppen durch den Dschungel von Rechtskonstruktionen, Finanzierung und Fördermöglichkeiten führen. Mit Seminaren und Veranstaltungen wirkt Stattbau organisierend für Baugemeinschaften. Finanziert wird Stattbau Hamburg durch Zuwendungen der Stadt und durch Einnahmen aus der wirtschaftlichen Betreuung von Projekten (weitere Informationen unter www.stattbau.de oder www.lawaetz.de).

Das dichte Netz der Beratungsstruktur für Baugemeinschaften, das sich in Hamburg herausgebildet hat, soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass Baugemeinschaften nach wie vor nur ein sehr kleines Segment der Wohnungsbauproduktion darstellen. Der Hamburger Senat hat in seinem Konzept „Wachsende Stadt“ Baugemeinschaften jedoch ausdrücklich erwähnt und will sie fördern.

(Hamburg soll von 1,7 Mio auf 2 Mio Einwohner wachsen.)

Hamburg ist traditionell eine Stadt mit großen Wohnungsbau-trägern, städtischen wie genossenschaftlichen. Allerdings gehen die Sozialbindungen dramatisch zurück und Segregationsprozesse drohen in vielen Stadtteilen. Eines der Probleme ist, dass der private Bauherr verschwunden ist. Empirica schreibt dazu in einer Untersuchung für Hamburg:

„Der Städte- und Wohnungsbau der letzten 50 Jahre krankt daran, dass die klassischen Bauherren an Bedeutung verloren haben. Große Teile des Wohnungsbaus wurden von Gremien beschlossen und verantwortet. Nur so erklärt sich, dass in längeren Phasen große Projekte ohne empirische Absicherung realisiert werden konnten, die heute wenig Akzeptanz finden. Künftiges Planen und Bauen sollte stärker von den Nachfragern ausgehen und deren Rolle stärken. Spezielle Wettbewerbe können hier hilfreich sein. Sie wären gleichzeitig ein Ort, wo intensiver

Kontakt mit künftigen Nutzern entsteht.“ (August 2000: Stadtentwicklung und Demografie in Hamburg, S. 198)

Mit Baugemeinschaften entsteht der private Bauherr wieder, der persönliche Verantwortung übernimmt für Haus und Umfeld.

Hamburg hat noch sozialen Wohnungsbau, der ab 2005 auf Sonderbauprogramme für soziale Stadtteilentwicklung reduziert wird. Hinzu kommt eine Abwanderungsbewegung ins Umland – aber nicht alle werden hier langfristig glücklich. Nach aktuellen Untersuchungen möchte von den über 60-jährigen Stadtflüchtlingen jeder Vierte wieder nach Hamburg zurück.

Die Stadt der Bürger braucht Bau- und Planungskultur

Selbstnutzer sind die besten Auftraggeber. Es gibt heute viele Beispiele, wie die Stadt der Bürger aussehen könnte.

In Freiburg (Vauban und Rieselfeld), in Tübingen (Südstadt) oder auch in Kassel (Unterneustadt) sind Stadtteile für Selbstnutzer und Baugemeinschaften entstanden.

Sie fußen auf einfachen Planungsgrundsätzen:

- Förderung von Baugemeinschaften vor Investorenprojekten (Vauban: 70% zu 30% durch Gemeinderatsbeschluss aller Parteien).
- Parzellierung von Grundstücken durch die Stadt
- Klare, einfache stadtplanerische Vorgaben
- Gemeinsame Parksysteme
- Wettbewerb der Nutzungskonzepte statt Architektenwettbewerbe
- Kalkulierbare Bodenkosten
- Überschaubare Zeiträume bis zur Baurealisierung

Neue Trägermodelle im genossenschaftlichen Wohnungsbau

Für gemeinschaftliche Wohnformen haben sich verschiedene Rechtsformen und Förderprogramme in Hamburg herausgebildet. Gerade ältere Menschen bekommen oft keine Finanzierung für neuerworbenes Wohneigentum mehr von der Bank. So sind Genossenschaften wichtige Träger für das Wohnen im Alter.

Inzwischen sind verschiedene Genossenschaftsformen für gemeinschaftliches Wohnen entstanden: Von der kleinen, ehrenamtlichen Wohngenossenschaft für ein Projekt bis zu Dachgenossenschaften für mehrere Projekte und auch Kooperationsmodelle mit traditionellen Genossenschaften, die Hausgemeinschaften integrieren.

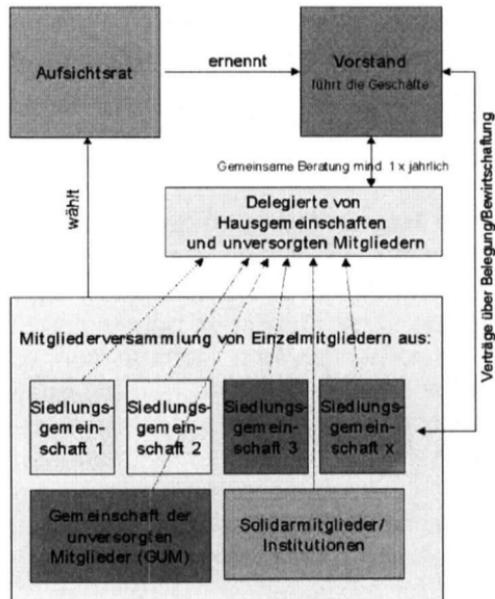
Dachgenossenschaft für unterschiedliche Hausgemeinschaften

Da der Aufwand für Neugründungen von Genossenschaften groß ist und das Prüfungsverfahren teuer, haben wir begonnen, Dachgenossenschaften zu gründen für unterschiedliche Wohngruppenprojekte, die sich an verschiedenen Orten befinden.

Jede Hausgemeinschaft gestaltet ihre Interessen, übernimmt mehr oder weniger Selbstverwaltungsaufgaben, einschließlich der Belegung. Es wird jedoch eine gemeinsame Bilanz aufgestellt und es gibt eine gemeinsame wirtschaftliche Verantwortung. Die Wohnreform eG geht noch einen Schritt weiter: Die Bewohner sind einzeln Mitglieder und Mieter bei der Dachgenossenschaft und bilden gleichzeitig als Hausgemeinschaft ein Organ der Genossenschaft mit satzungsgemäßen Rechten und Pflichten. Die Hausgemeinschaft braucht dann keinen eigenen Verein oder Rechtsträger mehr zu gründen, um ihre speziellen Ausprägungen rechtlich abzusichern.

Dachgenossenschaft eG

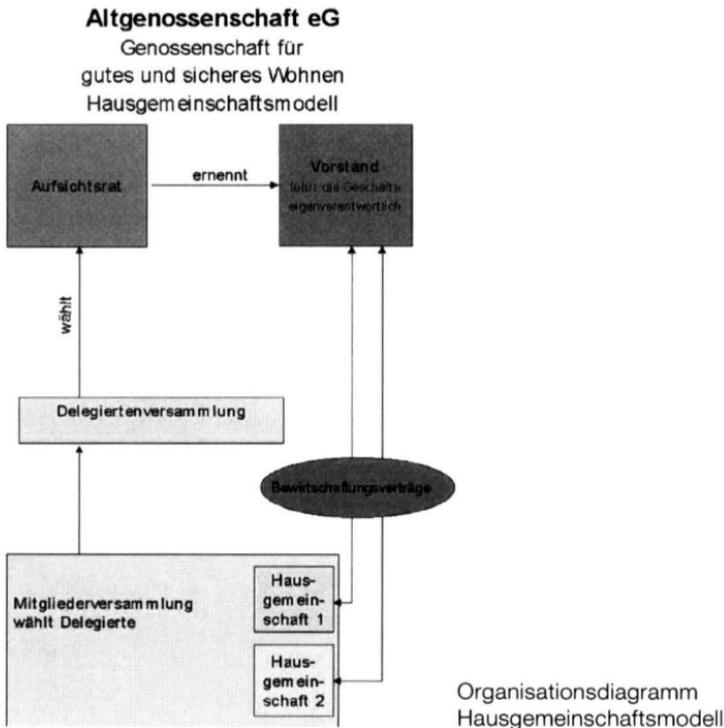
Genossenschaft für gemeinschaftliches Wohnen und Bauen



Organisationsdiagramm Dachgenossenschaft

Hausgemeinschaftsmodell bei einer Altgenossenschaft

Einige Altgenossenschaften öffnen sich für Hausgemeinschaften. Die Mitglieder der Hausgemeinschaft sind zwar einzeln Mitglied bei der Genossenschaft, gleichzeitig haben sie als Hausgemeinschaft (z.B. als Verein organisiert) mit der Genossenschaft einen Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der Mitwirkungsrechte und -pflichten definiert. Für die Genossenschaft hat das eine größere Individualisierung ihrer Mitglieder zur Folge und eine nachhaltigere, mieterfreundliche Bewirtschaftung ihrer Bestände.



Gemeinschaftliches Wohnen im Bestand

Was in Wohngebieten mit älter werdender
Bewohnerschaft geht.

Tobias Robischon, Schader-Stiftung Darmstadt

Gemeinschaftlich zu wohnen ist nicht nur ein weitverbreitetes Bedürfnis, es bietet auch – besonders für Ältere – viele praktische Vorteile. Die Frage ist also, wie die Vorzüge gemeinschaftlichen Wohnens für möglichst viele ältere Menschen erschlossen werden können. Dazu muss man zunächst ganz nüchtern feststellen, dass Gruppenwohnprojekte in kleinen Gemeinschaften z. B. mit 6–8 Personen trotz ihrer großen Bedeutung als Vorreiter und Schrittmacher eine quantitativ unbedeutende Wohnform sind. Schlimmer noch, dies wird aller Voraussicht nach auch in Zukunft so bleiben. Denn selbst ein explosives Wachstum – wie auch immer dieses zu erreichen wäre – also zum Beispiel eine Verzehnfachung der Zahl der Gruppenwohnprojekte, würde nicht ausreichen, diese Wohnform in Deutschland zu einer quantitativ bedeutsamen Größe zu entwickeln.

Man muss also fragen, ob es nicht auch andere Wege gibt, die Vorzüge des gemeinschaftlichen Wohnens für die wachsende Zahl älterer Menschen zu erschließen. Auf einen möglichen Weg



In den 1960ern für Familien mit Kinder gebaut.
Heute sind die jungen Eltern von damals im Rentenalter.

möchte ich hier aufmerksam machen. Es gibt einen Typus von Quartieren, der ein besonders geeigneter Ausgangspunkt für die Organisation von Formen des gemeinschaftlichen, altersgerechten Wohnens wäre: Dies sind die meist nach dem Krieg gebauten Wohngebiete, die bereits einen hohen Anteil älterer Bewohner haben. Solche Wohngebiete verfügen typischerweise über gute Voraussetzungen, wie z.B. die stadträumliche Lage, die Eigentümerstruktur und die baulichen Gegebenheiten, die sie für die Einführung gemeinschaftlicherer Wohnformen prädestinieren.

Der größte Vorteil solcher älter werdenden Wohngebiete liegt zunächst in ihrer Bewohnerstruktur selber: Ein hoher Anteil von über 65-Jährigen lässt nicht nur auf einen gewissen Hilfsbedarf, sondern vor allem auf eine große Zahl rüstiger Älterer schließen, und bietet damit ein hohes Potenzial für gegenseitige Hilfe und Unterstützung. Des Weiteren handelt es sich bei diesen Wohngebieten in der Regel um „gewachsene“ Quartiere. Die wohnungsnahen sozialen Netze müssen nicht völlig neu aufgebaut werden, sie bedürfen jedoch in aller Regel der Förderung. Es handelt sich meist um Wohnsiedlungen, die in den 50er und 60er Jahren entstanden sind und sich aus heutiger Sicht in stadtnaher Lage befinden. Oft gibt es relativ viele Grünflächen und die Infrastrukturausstattung ist vergleichsweise gut, ebenso die Anbindung an das städtische Verkehrsnetz.

Da sie zumeist im Sozialen Wohnungsbau entstanden sind, gehören diese Siedlungen in der Regel Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften und damit relativ großen und hand-





Nachkriegswohnsiedlungen heute: Große ungenutzte Grünflächen, denn es gibt kaum Angebote zum Aufenthalt.

lungsfähigen Organisationen. Dies ist für mögliche Umgestaltungen im Quartier prinzipiell ein großer Vorteil – im Gegensatz z.B. zu einer Struktur mit vielen kleinen Privateigentümern oder auch Gruppen von Privatleuten mit geringem Eigenkapital und ohne professionelles Immobilien-Know-how.

Zudem muss in und mit diesen Siedlungen schon aus Wettbewerbsgründen etwas passieren. Dies mag im wirtschaftlich starken Südwesten Deutschlands noch keine größere Rolle spielen, doch wächst – vor allem im Osten – die Zahl der Wohnungsgesellschaften, die Probleme mit ihren in der Nachkriegszeit erbauten Siedlungen haben. Umfangreiche bauliche Veränderungen dieser Bestände stehen an. Dadurch können bei Planung und Realisierung von Umgestaltungen, wie etwa beim barrierearmen Umbau, deutliche Kostenvorteile erzielt werden. Die Masse macht's eben.

Für das altersgerechte Wohnen bringen solche Siedlungen oft Qualitäten mit, die man auf den ersten Blick nicht vermutet: In vielen Gebäuden der 60er-Jahre Siedlungen ist der Aufzug bereits Standard, und damit das teuerste Element eines barrierearmen Umbaus vorhanden. Gewerbeflächen stehen meist deshalb leer, weil die verfügbaren Verkaufsflächen unter den heute für einen

wirtschaftlichen Betrieb erforderlichen Quadratmetergrößen liegen. Das bedeutet aber zugleich (wirtschaftlich abgeschrieben) Platz für Gemeinschaftsräume oder andere gemeinschaftliche Nutzungen. Auf den vielfach anzutreffenden weiten grünen Abstandsflächen ist außerdem Platz für den Neubau von Altenhilfe-Service-Stationen oder spezielle altersgerechte Wohnungen für Menschen aus dem Quartier. Ausgerechnet in der langweiligen und spießigen Wohnungs-Nachkriegsmassenware sind also Qualitäten für ein gemeinschaftlicheres Wohnen älterer Menschen vorhanden oder zumindest besteht die Möglichkeit, solche Qualitäten mit einem überschaubaren Aufwand herstellen zu können.

Ein typisches Beispiel für solche älter werdende Wohngebiete ist die Nordweststadt in Frankfurt am Main. In den 60er Jahren gebaut, besteht sie aus 7.800 Sozialwohnungen, in denen Anfang der 70er Jahre 25.000 Menschen lebten. Die Erstbezieher waren, ganz wie von den Erbauern gewollt, in aller ersten Linie Familien mit Kindern. Dies ist nun über 30 Jahre her. Die Pioniergeneration von damals, die noch ihre Gummistiefeljahre auf der Baustelle erlebte, ist heute im Rentenalter, überwiegend in ihren 60ern und durchaus sehr rüstig und ohne besonderen Hilfebedarf. Nach außen hin erscheint die Nordweststadt als ein unauffälliges Stadtquartier.

Was kann in solchen Quartieren getan werden? Die folgenden Hinweise sehen diese Frage aus der Perspektive der Kommune, der Wohnungseigentümer oder der sozialen Dienstleister. Dabei geht es stets um zwei Dinge zugleich: Um bauliche Veränderungen und um die Stärkung sozialer Netze.

Die einzelnen Maßnahmen:

- der barrierearme Umbau z.B. im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen
- der Neubau altersgerechter Wohnungen im Quartier, also genau dort, wo die Nachfrage ist
- die Öffnung von Altenhilfeeinrichtungen zum Quartier hin, d.h. die Ausweitung des Betreuungsangebots auf die Anwohner oder die Eröffnung eines Mittagstischs als Stadtteilcafeteria
- Maßnahmen zur Förderung des gemeinschaftlichen Miteinanders im Quartier, wie z.B. die Gründung von Nachbarschaftsvereinen
- der organisierte Hilfetausch, Tauschringe, Seniorengenossenschaften und andere Modelle

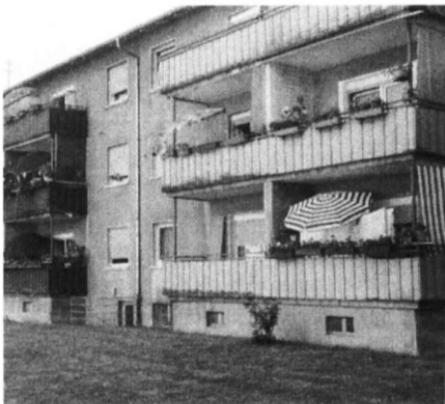
- die Vermittlung (bezahlbarer) Hilfen vor allen für Haushaltshilfe, Renovierung, Gartenarbeit u.s.w., denn die ehrenamtliche Putzfrau ist eine seltene Spezies.

Unterstützung erfährt all dies durch:

- eine kommunikative Wohnumfeldgestaltung: man muss sich auch außerhalb der Wohnung aufhalten wollen
- Räume für gemeinschaftliche Aktivitäten und deren Förderung, denn ohne Leben werden diese Räume zu Abstellkammern
- dies kann bis zu „altersgerechten Wohnzonen“ hinführen, wo alles zusammen passt: barrierefreie Wohnungen und Häuser, ein kommunikativ gestaltetes Wohnumfeld, lebendige Gemeinschaftseinrichtungen und in der Nähe erreichbare professionellen Hilfen und, und, und.

Auch wenn verschiedenste Potenziale vorhanden sind, so bedarf es doch gezielter Angebote des gemeinschaftlicheren Wohnens für Ältere. Grundlage ist die Analyse der Ausgangssituation. Leider wird diese Analysephase oft übersprungen. Ein geradezu klassischer Fehler ist der gedankliche Kurzschluss, von der Zahl der über 65-Jährigen auf einen erhöhten Hilfe- oder gar Pflegebedarf zu schließen, denn es macht einen großen Unterschied, ob die über 65-Jährigen im Schnitt Anfang 70 oder eher Ende 80 sind.

Die folgenden Fragen klingen zwar etwas banal, sind in es in der Umsetzung jedoch nicht:



Unkommunikativ:

Harte Übergänge zwischen privatem und öffentlichem Bereich.

1. Die Altersstruktur des Quartiers: Wie alt ist die Bewohnerschaft? Idealerweise liegen diese Daten in Fünf-Jahres-Klassen (60 bis 65 usw.) vor.

2. Wer wohnt wo und wie? Die reine Altersstatistik sagt natürlich noch nichts darüber aus, wo die Älteren im Quartier wohnen, in welchen Straßen, in welchen Etagen, in welchen Wohnungstypen, in welchen Haushalten, wie der bauliche Zustand und die Ausstattung ihrer Wohnungen ist etc. Über diese Informationen des Wohnungs- und Haushaltsmikrokosmos im Quartier verfügen am ehesten die „Quartiersexperten“: Hausmeister, Wohnungsverwalter und soziale Hilfsdienste.

3. Wer hilft heute wem? An wen wenden sich die Älteren, wenn sie Hilfe und Unterstützung bei Krankheit, Pflegebedürftigkeit, im Haushalt o.ä. benötigen? Welche praktischen Hilfen gibt es bereits im Stadtteil: Liefert z.B. der Lebensmittelmarkt ins Haus? Welcher Arzt macht Hausbesuche? Sehr informativ ist die Einschätzung der typischen „Hilfemakler“ wie Ärzte, Kirchengemeinden und professionelle Hilfs- und Sozialdienste.

4. Wie verhält es sich mit dem Infrastrukturanangebot und der Barrierefreiheit im Wohnumfeld? Während hier in erster Linie ein fachlich geschulter Blick erforderlich ist, kann auch die Befragung der „eigentlichen“ Experten, wie z.B. der Gehbehinderten oder Hochaltrigen aus dem Quartier, sehr aufschlussreich sein.

Wie ein gemeinschaftlicheres Wohnen auch im Quartier möglich ist, illustrieren die folgenden Beispiele. Sie zeigen jedoch immer nur Teilaspekte des Möglichen.

Das erste Beispiel ist die Modernisierung und Nachverdichtung in Hamm-Süden, in einer typischen 50er-Jahre Wohnsiedlung des Sozialen Wohnungsbaus. Die 430 Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen werden von rd. 1.000 Mietern bewohnt. Der Ausstattungsstandard ist veraltet, Kohle- und Öfenheizung dominieren. Der Anteil älterer Mieter ist hoch, die Wohnungsgesellschaft rechnet daher mit einem steigenden Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Trotz des eher tristen Äußeren verfügt das Quartier über großzügige Grünflächen und eine gute Infrastrukturausstattung. Im Kontext umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen dieses Wohnungsbestandes hat das Wohnungsunternehmen eine Nachverdichtung im Quartier vorgenommen: Es wurde ein Gebäude mit 24 barrierefreien Mietwohnungen errichtet, die Wohnungsgröße beträgt zwischen 50 und 67 m². Die im ersten Förderweg des sozialen Wohnungsbaus errichte-



Hamm-Süden; Neubau altersgerechter Wohnungen für Quartiersbewohner im Zuge der Modernisierung einer 50er-Jahre-Siedlung.



Eingerüsteter Bau.

ten Wohnungen wurden 2003 überwiegend von älteren Mietern aus dem Quartier bezogen. Hervorzuheben ist, dass das Gebäude über Gemeinschaftsräume verfügt.

Ein zweites Beispiel, diesmal aus den neuen Bundesländern, beleuchtet die Möglichkeiten einer Stärkung der sozialen Netze im Quartier. Schwerin-Neuzippendorf ist eine Plattenbausiedlung aus den 60er Jahren, die derzeit durch hohe Fluktuation, Leerstände und den Wegzug einkommensstärkerer Haushalte gekennzeichnet ist. Zurück bleiben oftmals die Älteren, und dementsprechend wächst der Anteil der älteren Bewohner im Quartier. Zugleich existieren nur sehr wenige soziale und kulturelle Angebote. Zur Stärkung der sozialen Netze im Quartier hat die Wohnungsgenossenschaft den Verein „Hand in Hand – Verein für nachbarschaftliches Wohnen“ ins Leben gerufen. Dieser Verein hat umfangreiche Aktivitäten entfaltet: Es sind Nachbarschaftstreffs mit Bewohnerbeiräten entstanden, von denen Feste



Leinefelde/Thüringen:
Ich war eine Platte. Gemeinschaftlicheres
Wohnen durch attraktivere Architektur.

organisiert werden und die durch Freizeit- und Kulturangebote den Stadtteil beleben. In enger Zusammenarbeit mit dem Nachbarschaftsverein setzt die Wohnungsgenossenschaft Wohngebietsbetreuer ein, die Rundgänge vornehmen, die Bewohner informieren und kleinere Bewohnerinitiativen, soweit möglich, unterstützen. Diese Wohngebietsbetreuer sind zugleich Brücke zum sozialen Management der Wohnungsgenossenschaft: Sie beraten die älteren Bewohner bei Fragen der Wohnungsanpassung und übernehmen, sofern erforderlich, auch das Management von Umzügen in eine andere, altersgerechte Wohnung. Wie ein Hilfenetz in einem Stadtteil aussehen kann, zeigt sich auch im Frankfurter Quartier Engelsruhe. Dort ist mit Unterstützung eines kirchlichen Trägers eine Hilfevermittlung entstanden, die sich an die alten, kranken und behinderten Menschen im Quartier richtet. Vermittelt werden in erster Linie Hilfen zur Haushaltsführung und bei Arbeiten rund um den Haushalt. Die Helfer stammen zumeist aus dem Stadtteil selber, der überwiegend von Migranten und älteren Arbeiterhaushalten bewohnt wird. Für die Hilfeleistungen werden Stundenlöhne gezahlt, die sich an den ortsüblichen Schwarzarbeitspreisen orientieren. Dass es dennoch gelingt, ein legales und versichertes Arbeitsangebot zu schaffen, liegt an einem speziellen Modell, das die Zuverdienstregelungen für Arbeitslose und Sozialhilfeempfänger ausnützt. Ein weiterer Ansatzpunkt für die Förderung gemeinschaftlicheren Wohnens im Quartier ist die kommunikativere Gestaltung des Wohnumfeldes. Besonders bei den 50–60er Jahre-Quartieren ist dies ein wichtiges Thema. Die Lage dort ist meist durch große Grünflächen, aber wenig Anreize zum Aufenthalt gekennzeichnet. Die vorhandenen Angebote – Spielplätze und Wäschestangen – werden nur noch selten benutzt, was angesichts des fortgeschrittenen Alters der Bewohner und des Fortschritts der Haushaltstechnisierung auch nicht verwunderlich ist. Die Wohnumfeldgestaltung mit ihren harten Übergängen zwischen ganz privaten und völlig öffentlichen Räumen stützt das Verhalten der Bewohner, sich überwiegend in private Bereiche – nämlich die Wohnungen – zurückzuziehen und die Grünflächen außen vor zu lassen. Dem Gemeinschaftsgedanken ist das natürlich nicht zuträglich. Es muss aber nicht immer eine aufwändige Freiraumgestaltung sein, auch kleine Maßnahmen wie Sitzplätze an geeigneten Orten in der Nähe des Hauseinganges können viel bewirken. Und nicht zuletzt kann ein geschickter Umbau eines

Gebäudes zu einer wesentlich attraktiveren Gestaltung des Wohnraums führen, wie ein Beispiel aus Leinefelde in Thüringen zeigt.

Diese Beispiele sollen illustrieren, dass gemeinschaftliches Wohnen – oder genauer: gemeinschaftlicheres Wohnen – auch im Quartier möglich ist. Besonders die Quartiere, in denen schon heute viele ältere Menschen leben, sind für solche Ansätze besonders geeignet.

Hier entsteht ein breites Handlungsfeld für Kommunen, Wohnungsgesellschaften und die Wohlfahrtspflege. Voraussetzung jedoch ist, dass der bisher übliche Ansatz gemeinschaftlichen Wohnens umgekehrt wird: Statt „Gemeinschaft sucht ein Wohnquartier“ heißt es hier „Wohnquartier sucht Gemeinschaft“.

Akteure und Träger

Neues Wohnen im Alter – Wo steht die Freie Wohlfahrtspflege?

Bestandsaufnahme, innovative Ansätze,
Zukunftsperspektiven

Harald Nier, Badischer Landesverein für Innere Mission, Karlsruhe

1. Worin besteht eigentlich das Problem?

Wer auf Trägerseite verantwortlich zeichnet für Aufbau und Betrieb von Einrichtungen und Diensten für Senioren/Innen, kommt an der Aufgabe nicht vorbei, sich im Sinne einer Bestandsaufnahme Klarheit zu verschaffen über Bedarfe, sowie Rahmen- und Randbedingungen des Wohnens im Alter.

Hierzu gehören im Kern die Bereiche

- Demografie
- Entwicklung der sozialen Sicherungssysteme
- Kundenwünsche

1.1. Demografische Entwicklung

Obwohl zwischenzeitlich die nüchternen Fakten der zukünftigen demografischen Entwicklung der Wohnbevölkerung in Deutschland stärker als je zuvor in das Bewusstsein breiter Schichten dringt, sollen die zentralen Aussagen – und hier insbesondere die für die Entwicklung von Wohnformen im Alter bedeutsamen – auch an dieser Stelle in Erinnerung gerufen werden.

a) Die Bevölkerungszahl in Deutschland insgesamt, wie auch in Baden-Württemberg wird in den kommenden Jahrzehnten erheblich zurückgehen. Die prozentuale Größenordnung dieses Rückgangs ist von einer potenziellen Zuwanderung von Außen nur marginal beeinflussbar, denn selbst eine weitestgehende Öffnung gegenüber Einwanderungswilligen kann, unter Berücksichtigung der Integrationsmöglichkeiten, den Rückgang der Bevölkerung nicht stoppen, noch erscheint sie als gesellschaftspolitisch realistische Perspektive.

b) Die Zahl der Arbeitskräfte ist ebenfalls rückläufig. So wird etwa ab dem Jahr 2010 ein Rückgang der Erwerbstätigen von bisher 41 Mio. auf ca. 25–27 Mio. bis zum Jahr 2040 zu verzeichnen sein. Auch hier kann jegliche denkbare Zuwanderungspolitik nach außen und Familienförderung nach innen diese Entwicklung nicht mehr kompensieren, sondern allenfalls in engen Grenzen mildern.

c) Die Zahl der über 80-Jährigen wird demgegenüber stark ansteigen: von heute ca. 2,9 Millionen auf ca. 11,4 Millionen im Jahr 2050. Bei pflegebedürftigen Menschen wird die Zahl voraussichtlich um 50 % steigen auf 3 Millionen bis 2020. Alleine bei den Bewohnern stationärer Pflegeheime kommt es zu einer Steigerung von ca. 57 %. Dies bedeutet, dass bis 2020 ca. 200.000 zusätzliche Personalstellen in der ambulanten und stationären Pflege geschaffen und besetzt werden müssen. Für ein Bundesland wie z.B. Baden-Württemberg sind nach heutigem Erkenntnisstand weitere 10.000 Pflegeheimplätze bereits bis 2010 erforderlich, was nicht nur einem Investitionsvolumen von ca. 1,5 Mrd. Euro entspricht, sondern vor allem einen Zusatzbedarf an 4.000 Pflegekräften nach sich zieht.

1.2. Soziale Sicherungssysteme

Die schlechte Nachricht lautet: die Sozialsysteme bisheriger Ausstattung sind am Ende.

Die gute Nachricht heißt: wir wissen es heute schon. Die Experten der Rürup-Kommission sprechen von einer langfristigen Unterdeckung der sozialen Sicherungssysteme, die sich wie folgt aufteilt:

- Rentenversicherung (minus 200%)
- Krankenversicherung (minus 70%)
- Pflegeversicherung (minus 30%)

Daraus ergäbe sich demografiebedingt und ohne Gegensteuerung langfristig ein Fehlbetrag in Höhe von 300 % des gesamten Bruttoinlandsprodukts, d.h. 6 Billionen Euro.

Hierbei darf nicht übersehen werden, dass die aktuellen Probleme der Sozialsysteme und vielfach auch manche sozialpolitischen Lösungsansätze im weitesten Sinne konjunkturbedingt sind und noch gar nichts mit den eigentlich demografiebedingten Herausforderungen zu tun haben. Wir stehen deshalb vor der Aufgabe eines grundlegenden Umbaus des Sozialstaates mit einer deutlichen, evtl. dramatischen Abnahme der heute

gewohnten finanziellen Ressourcen und Veränderung der Zugriffs- und Verteilungsmodalitäten. Generell ist mit einem Rückzug der staatlich und halbstaatlich organisierten Verteilung zu rechnen, hin zu mehr Selbstverantwortung des Einzelnen und damit zu einer kritischeren Auswahl seitens der Kunden.

1.3. Bedürfnisse und Wünsche der Älterwerdenden

An erster Stelle der Wünsche und Erwartungen älterer Menschen steht der weitestgehende Erhalt von Selbstbestimmung und Individualität. Gleichzeitig möchte man in aller Regel im Quartier wohnen bleiben und dies auch bei Pflegebedürftigkeit. Lediglich 17 % der über 65-Jährigen könnten sich eine Übersiedelung in ein Pflegeheim vorstellen.

Weiterhin möchte man Hilfe nur im Bedarfsfall, dann jedoch auch umfassend, z.B. Hilfen bei fortschreitender Demenz. Hinzu kommt der Wunsch nach bezahlbarer Hilfe. Hier wird künftig deutlicher als bisher der Kunde mitbestimmen, welche Quantität und Qualität der Betreuungsleistungen erbracht wird.

Das zentrale Problem besteht in der Differenz zwischen den heutigen, klassischen, jeweils konzeptionell fortgeschriebenen Angeboten der Altenhilfe und des häuslichen Wohnens einer- und dem künftigen Bedarf an entsprechenden Angeboten andererseits.

Das heutige Versorgungs- und Hilfesystem lässt sich nicht linear in die Zukunft fortschreiben, weil es in dieser Weise weder finanzierbar noch organisierbar ist und von den meisten Nutzern (bzw. deren Entscheidern) vielfach auch nicht mehr gewollt ist.

Wir stehen demzufolge vor einer dreifachen Krise: Es herrscht Mangel an kreativen Konzepten und wirklichen Innovationen, an ausreichender Finanzierung und an ausgebildetem Personal. Aber wird die aktuelle Lage tatsächlich als Krise erkannt und damit auch als Chance genutzt? Weit gefehlt – weder Wohlfahrtseinrichtungen noch der Staat sind heute zu radikalem Umdenken und Umsteuern bereit. Fatal ist nur, dass sich eine falsche Weichenstellung der Angebotsentwicklung zum heutigen Zeitpunkt morgen nicht einfach korrigieren lässt. Neue klassisch konzeptionierte Pflegeheime sind auf Jahrzehnte abzuschreiben. Träger übernehmen dabei langfristige Verpflichtungen und Risiken. Umnutzungen sind meist weder vorgesehen noch möglich und so wird eine Beharrungskraft eigener Art mit „eingebaut“. Ein tatsächliches Umsteuern ist demnach nicht erst in einigen Jahren nötig, sondern jetzt!

Doch nicht nur die heute politisch Verantwortlichen scheuen sich noch immer, dem Publikum die Lage in ihrer gesamten Dimension zuzumuten, sondern auch bei den Trägern der Altenhilfe herrscht, neben erkennbaren Informationsdefiziten, ein erstaunlich mangelhaftes Risikobewusstsein bezüglich künftig nicht mehr nachgefragter Angebote vor, denn für manche Einrichtung würde bereits eine ca. fünf- bis zehnprozentige, längerfristige Minderbelegung zu einer existenzbedrohenden Schieflage führen.

2. Wohin können wir steuern? –

Innovative Lösungsansätze und Modelle

Gefragt sind vor allem quartiersbezogene, kleinräumige und kleinflächige Lösungen, die auch die Pflege nicht ausklammern. Hoher Pflegebedarf und Demenzerkrankungen sind der zentrale Engpass bei der Entwicklung und Umsetzung der quartiersnahen Versorgung. Wenn dieses Problem kleinräumig und quartiersnah gelöst werden kann, können alle anderen Wohnwünsche im Alter wesentlich einfacher realisiert werden.

a) Ein Lösungsansatz ist die Pflegewohnung, wie sie an manchen Orten und insbesondere in Berlin seit Jahren mit wachsendem Erfolg angeboten wird.

Dabei werden beispielsweise ein bis zwei Wohnungen im Erdgeschoss einer Wohnsiedlung zusammengelegt. Ein ambulanter Pflegedienst organisiert für ca. 6–8 MieterInnen Betreuung, Pflege und Rund-um-die-Uhr-Präsenz. Vorteil ist nicht nur die überschaubare Größe mit einem gemeinsamen Wohnzimmer/Wohnküche sondern auch die Sicherung der Privatheit im eigenen Zimmer bei gleichzeitig hoher Betreuungsdichte für schwer Pflegebedürftige.

Das erforderliche Personal wird zu Erhaltung einer 24-Stunden-Präsenz jeweils bedarfsgerecht eingeteilt und besteht aus einem Mix aus Fachpflegekräften, hauswirtschaftlichen Mitarbeiterinnen, Zivis, Pflege-Schülern und Ehrenamtlichen. Finanziert wird ebenfalls über einen Mix aus: Haushaltsgeld des jeweiligen Bewohners (Mieter) und den Pflegegeldern als virtuelles Budget. Die Wohnung selbst wird ggf. von einer Organisation angemietet und an die Pflegebedürftigen untervermietet. Ein flexibles Nutzungs- und Rückbaukonzept (Umnutzungsmöglichkeiten) ermöglicht die Anpassung an einen evtl. künftig geänderten Bedarf.

Die quartiersbezogene Pflege eignet sich auch für die höchste Pflegestufe, sowie für Bewohner mit Demenz. Weitere positive Merkmale sind: Alltagsnormalität, Individualität, vertrautes Milieu, Selbstbestimmung, sich Zuhause fühlen. Berichtet wird auch über eine hohe Personalzufriedenheit, verbunden mit geringen Fehlzeiten. Die Nachteile: Vergleichsweise teures High-End-Produkt und manche noch offenen Fragen bezüglich Heimgesetz und leistungsrechtliche Fragen der Kranken- und Pflegeversicherung.

b) Wohnbestand sukzessive anpassen

Durch Kooperationen zwischen Wohlfahrtseinrichtungen und Wohnungswirtschaft lassen sich im Rahmen der turnusmäßigen Instandhaltung/Modernisierung des Wohnungsbestandes seniorengerechte Wohnungen schaffen. Heimträger liefern das know-how zur Wohnraumanpassung und erarbeiten gemeinsam mit der Wohnungsgesellschaft ein Stufenkonzept der Optimierung. Dabei sind keine zusätzlichen Fördermittel erforderlich, da planmäßige Investitionsmittel des Eigentümers zum Einsatz kommen. Vielfach haben Wohnungsunternehmen in einzelnen Stadtvierteln Tausende von Wohnungen im Bestand, deren konstante Mieter in relativ kurzer Zeit die Altersränge erreichen, in denen eine seniorengerechte Ausstattung der Wohnung und des Umfeldes erforderlich ist.

c) Virtuelles Pflegeheim

Unter anderem im Johannesstift Bielefeld und im Technologie-Transfer-Zentrum Bremerhaven wird mit einer technischen Variante des Hausnotrufs experimentiert, der, zu einem umfassenden Service-Telefon mit Bildübertragung ausgebaut, ein virtuelles Altenheim erzeugt. Dabei bleibt der ältere Bewohner in seiner angestammten Wohnung und kann dennoch jederzeit mit einem Servicestützpunkt in Kontakt treten, wie auch mit anderen näher oder weiter entfernten Nachbarn.

d) Pflegeheime nach dem Hausgemeinschaftsprinzip planen

Die vom Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA) in Köln propagierte 4. Generation des Pflegeheimbaus orientiert sich nicht nur hinsichtlich der Architektur am Modell einer häuslichen Situation eines privaten Zimmers mit einer Wohnküche im Mittelpunkt, sondern weist der hauswirtschaftlichen Betreuung eine zentrale Rolle zu, die von der Pflege jeweils bedarfsabhängig ergänzt wird. Auf diese Weise wird versucht, die Wünsche der Älterwerden nach Individualität und überschaubarem Lebensraum auch in der „Institution Pflegeheim“ zu verwirklichen. Eine Reihe

solcher Einrichtungen sind bereits seit Jahren in Betrieb, weitere befinden sich in Planung.

Insofern es an manchen Orten an der Bereitschaft oder der Fähigkeit von Behörden und Kostenträgern mangelt, sich auf ein derartig gestaltetes und organisiertes Heim einzulassen, sollten zumindest anlässlich von Sanierungen und Neubauten entsprechend flexible (Um-)Nutzungskonzepte eingeplant werden.

e) Betreutes Wohnen im Bestand

Noch haben Initiativen, wie z.B. der Verein „Selbstständig Wohnen Heidelberg e.V.“, der versucht, die Vorteile einer Betreuten Seniorenwohnanlage auf Einzelhaushalte in einem Stadtgebiet zu übertragen, Pioniercharakter. Der Vorteil liegt darin, dass der Betreffende in seinem gewohnten Umfeld verbleiben kann und gleichzeitig durch ein Dienstleistungspaket, bestehend aus Hausnotruf und Betreuungsleistungen, die Sicherheit der Hilfe bei Bedarf oder im Notfall erhält.

Bei der Vielfalt der hier nur in kleiner Zahl und auszugsweise aufgeführten Ansätze liegt die Frage nahe, was davon künftig zu realisieren ist.

Die Antwort lautet mit Sicherheit, dass es keine Universallösung des neuen Wohnens im Alter geben wird, kein „Entweder-Oder“, sondern ein „Sowohl-als-auch“. Eine jeweils zielgruppenbezogene Vielfalt der Angebote, die den unterschiedlichsten individuellen Bedürfnissen wie dem tatsächlichen Bedarf Rechnung trägt, wird voraussichtlich die heutige Monostruktur aus Pflegeheimen und Betreuten Seniorenwohnanlagen ablösen.

3. Wo steht die Wohlfahrtspflege?

Nach wie vor werden Heime ohne weitreichende und grundlegende konzeptionelle Änderungen gebaut oder saniert. Innovative Modelle werden immer noch mit erheblicher Skepsis betrachtet und nur vereinzelt verfolgt, wobei größere Träger in der Regel offener gegenüber Neuentwicklungen sind. Es gibt in Baden-Württemberg an manchen Orten Überlegungen und Projektierungsphasen für Pflege-Wohngruppen, sowie vereinzelte kürzlich gestartete Projekte. Inzwischen werden immer mehr Pflegeheime zumindest architektonisch nach dem Modell der Hausgemeinschaften geplant. Weiterhin wird versucht, in Einzelfällen eine kundenorientierte Flexibilisierung auch im Pflegeheim zu realisieren, indem umfassende Wahl- und Abwahlmöglichkeiten der Leistungen eingeführt werden.

3.1. Was behindert die Weiterentwicklung?

Noch gibt es manche Tabu-Themen wie z.B. eine systematisch auszubauende Kooperation und Integration von professioneller und bürgerschaftlicher Hilfe. In „Randbereichen“ der Pflege- und Betreuungsleistungen ist dies oft schon verwirklicht. Im Cafeteriabetrieb, Besuchsdienst, bei psychosozialer Begleitung, bei Hospiz- und Sitzwachengruppen leisten ehrenamtlich Mitarbeitende wertvolle Unterstützung.

Das Thema „Neues Wohnen im Alter“ scheint bisher fast ausschließlich eine Frage der Wohlfahrtsinstitutionen, nicht aber der Wohnungswirtschaft insgesamt zu sein, was jedoch notwendig wäre, um den absehbaren Umfang der herannahenden Problemlagen zu bewältigen. Noch gibt es keine oder nur vereinzelte Standard-Planungen, Arbeitshilfen und Musterberechnungen für die o.g. unterschiedlichen Wohnprojekte. Da langjährige Erfahrungen fehlen und da die Projekte vielfach noch keine „Serienreife“ bewiesen haben, sind potenzielle Träger oft sehr zurückhaltend. Auch stehen manche gesetzlichen Hemmnisse, etwa des Heimgesetzes, der Kranken- und Pflegeversicherung, einer raschen Umsetzung innovativer Angebote durchaus im Wege.

3.2. Was fördert die Weiterentwicklung?

Der ständig zunehmende Umfang des Problems erzeugt auch einen steigenden Nachfragedruck und wird bereits aus diesem Grund zu einer entsprechenden Angebotsentwicklung führen. Die Frage ist lediglich, wie schnell dieser Prozess abläuft und mit welchen Konsequenzen für herkömmliche Strukturen und etablierte Träger.

Das Volumen des Pflegemarkts wird in den kommenden Jahrzehnten von einem heute 2- zu einem 3-stelligen Milliarden-Betrag anschwellen, jedoch nur für marktgerechte Dienstleistungen. Angebote, die an den Wünschen und Anforderungen der Kundschaft vorbeizielen, werden kaum von diesen Zuwächsen profitieren. Für die Träger und Investoren gilt es deshalb, eine aktive, vorausschauende Angebotsentwicklung zu betreiben.

4. Ausblick

Beim „Neuen Wohnen im Alter“ ist Flexibilität auf beiden Seiten, bei Nutzern und Anbietern, erforderlich. Innovative Angebote müssen bezahlbar bleiben und bezahlt werden. Zunehmend ist die Bereitschaft zu beobachten, für wirklich passende Angebo-

te erhebliche eigene Mittel einzusetzen. Der Trend geht insgesamt dahin, neue Wohnformen durch Selbstzahler plus Kassenleistung zu finanzieren, während staatliche Alimentationen der Pflege und Betreuung weiter an Bedeutung verlieren.

Nötig sind konsequent quartiersbezogene Problemlösungen, die mit Partnern aus Wohlfahrt und Bau-/Wohnungswirtschaft zu entwickeln sind.

Wir sollten anerkennen, dass auch im Dienstleistungsbereich Produktzyklen existieren. Dies bedeutet, dass es auch eine begrenzte Lebensdauer für Angebotsformen wie z.B. Pflegeheime und Betreute Seniorenwohnanlagen gibt, die allmählich mit neuen Dienstleistungsmustern ergänzt, wenn nicht von ihnen abgelöst werden.

Kundenwünsche und Rahmenbedingungen erfordern Innovation als Voraussetzung für künftigen Geschäftserfolg der Angebotsträger zum Nutzen der älteren Menschen mit Hilfebedarf.

Literaturhinweise:

- Q- Kriterien SWA, Berlin; www.rund-ums-alter.de
- Brosch. Amb. betreute Wohngemeinschaften, K. Pawletko; www.bmfsfj.de

Finanzierungs-, Träger- und Organisationsformen

für selbstbestimmte Wohnprojekte im Alter

*Rolf Novy-Huy, GLS Gemeinschaftsbank und
stiftung trias, Bochum*

1. Jenseits von Eigentum und Miete: Wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten neuer Lebensformen

Obwohl die steuerliche Gemeinnützigkeit des „Wohnens“ seit Auflösung der „Neuen Heimat“ abgeschafft wurde und einer vordergründigen Sicherung der Wohnraumversorgung innerhalb der „freien Marktwirtschaft“ Platz machen musste, ist die gesellschaftliche Relevanz dieses Bereiches als Experimentierfeld für neue Formen des Zusammenlebens, sowie Lösung akuter sozialer Bedürfnisse von unveränderter Wichtigkeit. Die starren Formen bürgerlichen Wohnens geben keine ausreichenden Antworten auf den Zerfall sozialer Strukturen (Alleinerziehende als Norm), Begrenzung ökologischer Belastbarkeit (Nachhaltigkeit der Flächenbewirtschaftung), zunehmenden Mobilitätsanspruch an Arbeitnehmer, neuen Arbeitsformen (home-office) und anstehenden Umwälzungen durch die veränderte Altersstruktur der Gesellschaft.

Eine wesentliche Motivation, die Ausgestaltung des eigenen Wohnumfeldes aktiv und ganz grundlegend anzugehen, ist, auch bei jungen Menschen, der Aspekt der Zukunftssicherung. Weder das staatliche Rentensystem, noch Geldvermögen, Immobilien oder (zerfallende) Familienstrukturen sind, so meine These, langfristig in der Lage, wirklich zuverlässige und flexible Lösungen für anstehende Veränderungen zu gewährleisten. Als nachhaltig tragfähige Zukunftssicherung werden sich nur soziale Strukturen erweisen, die auf veränderte Problemstellungen auch verändert reagieren können.

Insofern ist bereits die Planung eines Wohnprojektes Zukunftsarbeit und Lernfeld für Gesellschaftsalternativen, gleichzeitig auch Biografiearbeit und soziales Lernen für die/den Einzelne/n.

„Projekt“ fängt mit der Definition der Ziele an und wird, wenn es mehr ist als eine Bauherrngemeinschaft, nach der „richtigen“ Rechtsform zur Sicherung der Projektziele suchen. Nur in dieser Reihenfolge ergibt sich ein Sinn, denn bestehende Rechtsformen haben keinen Wert als solches, sondern können nur Instrument zur Umsetzung der angestrebten Sozial- und Wirtschaftsform sein.

Erst nach Findung von Ziel und Rechtsform, welche unweigerlich die Frage des Eigentums berühren, ist die Erarbeitung einer Finanzierungsstruktur möglich. Nur mit sauberer Analyse der Bedürfnisse kann auch ein maßgeschneidertes Konzept für die wirtschaftliche Umsetzung gefunden werden. Hier sind die Initiativgruppen sehr oft auf sich allein gestellt. Bestehende Beratungsstrukturen decken den gegebenen Bedarf nicht ab. Viele Projekte können ihr Vorhaben nur deshalb umsetzen, weil zumindest ein/e Beteiligte/r ökonomische Kenntnisse mitbringt und gleichzeitig die Zähigkeit besitzt, sich durch einen unübersichtlichen Dschungel von Möglichkeiten zu kämpfen. Nicht zu vergessen ist die Fähigkeit, ökonomische Formen dann innerhalb der Gruppe zu vermitteln bzw. alle an der Entwicklung teilhaben zu lassen. Weitgehend unbeantwortet ist bis heute, wie eine Projektpflege nach innen und die Pflege des Erreichten nach außen stattfinden und weiterentwickelt werden kann. Die meisten Projekte fangen „bei Null“ an, unterliegen der Tendenz zur Konventionalisierung und Vereinzelung, und werden in ihrer Gesamtheit von der Gesellschaft praktisch überhaupt nicht wahrgenommen. Hier über das Einzelprojekt hinaus Strukturen zu entwickeln, im Sinne der Erarbeitung sozial nachhaltiger Zukunftssicherung, ist die Aufgabe, die vor uns liegt.

Bevor ich auf die verschiedenen Rechts-, Organisations- und Finanzierungsformen näher eingehe, möchte ich noch einige Grundsatzfragen stellen:

Kann Grund und Boden als Ware angesehen werden?

Wesentlicher Faktor für die Bodenspekulation ist die Verknappung des Baugrundstücksangebotes. Aus ökologischer Sicht ist dies sicher sinnvoll und wird in Zukunft noch an Bedeutung zunehmen. Ökonomisch sind es im wesentlichen das teure Grundstück und die „Lage“, welche die Preise in einer Spirale nach oben drehen und es Menschen mit geringem Einkommen oftmals unmöglich machen, ihren Bedürfnissen entsprechenden

Wohnraum zu finanzieren. Die häufig gewünschte Einkommensmischung im Projekt wird schnell zur Herausforderung an die gesamte Gruppe und zeigt die Relevanz des Themas für zukünftige Initiatoren überdeutlich auf.

Betrachten wir Wohnraum als Nutzungsgut oder als Eigentumsobjekt?

Welche (familiären) Bedürfnisse habe ich zur Zeit? Habe ich die Kraft, meine Wohnung zu verkleinern, wenn „die Kinder aus dem Haus sind“? Oder ist die Wohnung Vermögensstock und Alterssicherung?

Beide Grundsatzfragen werden die Art des Einsatzes des individuellen Eigenkapitals innerhalb der Projektfinanzierung bestimmen. Ein Thema, das häufig eine richtige Überraschung für die Projektmitglieder darstellt, gleichzeitig aber hilft, die Gestaltung des Vorhabens noch genauer anzugehen. Zwei Beispiele:

- Ein vermögendes Mitglied der Gruppe kauft das Grundstück selbst oder gibt dem Käufer (z.B. einem Verein) ein zinsloses oder zinsgünstiges Darlehen. Dadurch mindern sich die Projektkosten, d. h. die aufzubringenden Mieten für alle.
- Im Falle von Einzelfinanzierungen setzt jeder sein Eigenkapital individuell ein und kann dadurch die Höhe seiner „Miete“ (z. B. im Sinne seiner persönlichen Altersvorsorge) gestalten.

Sichtbar wird an den Beispielen, dass es hier in keiner Weise um einen moralischen Maßstab geht. Der Bogen möglicher Ausgestaltungen von „Wohnprojekten“ spannt sich von der Eigentumswohnung bis zur Wohngemeinschaft. Genau darin liegt auch der gesellschaftlich-gemeinnützige Aspekt: die Suche nach neuen Formen, der Anspruch an Vielfalt, welcher der Entwicklung zur Einheitlichkeit und Uniformität entgegentritt.

Rechtsformen und wirtschaftliche Gestaltungsmöglichkeiten sind als Werkzeuge einzusetzen, um die Intention der Projektbeteiligten möglichst gut umzusetzen. Von daher verbietet es sich auch, bestimmte Rechtsformen, etwa die von mir sehr geschätzte Genossenschaft, über andere Rechts- und Gestaltungsformen zu erheben.

Miethöhe als Wertmaßstab?

Die Wirtschaftlichkeitsberechnung zeigt oft eine Miete über dem ortsüblichen Niveau. Ist das Ausdruck für eine mangelnde Wirtschaftlichkeit oder gar das Scheitern des Projektes?

Dabei ist zu beachten, dass es meist zusätzliche wirtschaftliche Faktoren wie Heizenergieeinsparungen sowie die gemeinsame Nutzung von Geräten und Flächen gibt, die im Mietpreis nicht enthalten sind. Noch schwieriger zu bewerten: Wie hoch zählt etwa die Hilfestellung im Krankheitsfall, wie die sozialen Qualitäten? Kann man nicht auch so rechnen?

Mietformel:

Ortsübliche Miete + Zusatzbeitrag für Zukunfts/Altersvorsorge = Projektmiete

Ausreichende ökonomische Kompetenz im Projekt?

Viele Projekte scheitern nicht an den guten Ideen, sondern am fehlenden kaufmännischen Sachverstand. Sowohl für die Rechts- und Finanzierungsgestaltung wie auch für die spätere Verwaltung eines Wohnprojektes bedarf es einer Person, die sich auf diese Aufgabe konzentriert. Ist so jemand in der Gruppe nicht vorhanden, wird es fast unumgänglich sein, die Hilfe eines Externen (Projekt-, eventuell Steuerberaters) in Anspruch zu nehmen. Auch hier sollte man sorgfältig auswählen, weil diese Berater natürlich einen sehr prägenden Einfluss auf die Projektgestaltung haben.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte – ein unternehmerisches Handeln?

Unternehmerisch zu handeln könnte man so definieren, dass Vermögen eingesetzt wird, um späteren Gewinn zu erzielen. Dem Risiko der Fehlinvestition steht die Chance gegenüber, dass ich mir selber gute, freie Lebensverhältnisse schaffe, anstatt passiv auf Staat und Gesellschaft zu warten.

Besonders kritisch ist hier sicherlich die Anlaufphase. In aller Deutlichkeit sei gesagt, dass oft nur die Einschaltung von freiberuflichen Projektberatern, Steuerberatern und Rechtsanwälten zu einer zügigeren Umsetzung und zu besseren, um nicht zu sagen überhaupt verwertbaren Ergebnissen für Dritte (Kommune, Banken, Stiftungen) führt. Hier erspart Geld sowohl Zeit als auch Nervenkraft bei den Projektmitgliedern und bei Gesprächspartnern. Selbstverständlich sollte hierbei sein, dass Architekten, Projektberater u. a. nicht für das „ach so schöne Projekt“ ausgebeutet werden dürfen, sondern eine angemessene Bezahlung zu erwarten haben.

Die Notwendigkeit, in der Anlaufphase Geld einzusetzen, trennt die Projektträumer von denjenigen, die ernsthaft an einer Umsetzung interessiert sind. Geld führt hier zu Klarheit und Verbindlichkeit.

2. Finanzierungs-, Träger- und Organisationsformen für selbstbestimmte Wohnprojekte im Alter

Die erste, mir oft gestellte Frage zu Wohnprojekten betrifft häufig nicht die Finanzierung, sondern die Rechtsform: „Was ist die richtige Rechtsform für ein Wohnprojekt?“ Diese Frage kann ich regelmäßig nur so beantworten:

„Erarbeitet eure Ziele und Bedürfnisse und die Rechtsform ergibt sich (fast) von allein.“

Hinreichend konkretisierte Projektvorstellungen sind unabdingbare Voraussetzung, um Rechtsform und Finanzierung erarbeiten zu können. Die Bereiche Recht und Geld gehören hier zusammen und ergeben wechselseitige Abhängigkeiten:

Wichtige Fragen sind hier u.a.:

- Wie viele Teilnehmer sind im Projekt?
- Welche Entscheidungsstrukturen wollen wir?
- Wie viel Nähe und Distanz ist gewünscht und kann auf Dauer gelebt und ausgehalten werden?
- Welches Maß an Ökologie ist gewollt?
- Wie soll die Haftung des einzelnen gestaltet sein?
- Welche Vorstellungen bestehen hinsichtlich der baulichen Gestaltung (flexible Nutzung von Räumen und/oder Wohnungen, Barrierefreiheit, Gemeinschaftsräume)
- Wie erfolgt der Eigenkapitaleinsatz – Zur Mietsenkung für den einzelnen oder zur Kostensenkung für das Gesamtprojekt?
- Ist Spekulationsverhinderung eine Zielsetzung?
- Wie binden wir uns in Solidarezusammenhänge ein?
- Nicht zu vergessen: Ist die Organisation eines Pflegeangebotes für ältere Mitmenschen vorgesehen?

Wenn diese Fragen in einem notwendigen und nicht zu umgehenden Gruppenprozess geklärt sind, werden die Rechtsformen, auf die ich unten ausführlich eingehen möchte, sich auf ein bis zwei Alternativen einschränken. Die meist gewählten und in ihrer Form phantasievoll gestaltbaren Rechtsformen sind:

- Die eingetragene Genossenschaft (eG)
- Der (meist gemeinnützige) eingetragene Verein (e.V.)
- Die Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GbR), auch BGB-Gesellschaft genannt.

- Das Wohnungseigentum, in der Regel in Kombination mit grundbuchlichen Eintragungen – Auflassungsvormerkung, Vorkaufsrecht, Ankaufsrecht.
- Das Erbbaurecht (hier weniger von Kirche oder Kommune, sondern etwa einem eigenen Projektverein oder einer Stiftung wie trias) in Kombination mit Wohnungseigentum.

Und weniger häufig:

- Die Kommanditgesellschaft und die GmbH (beide eher dem Handelsrecht zuzuordnen).
- Das Mietverhältnis (z. B. unter dem Dach einer großen Wohnungsbaugesellschaft)

3. Zu den Finanzierungsinstrumenten:

a.) Die Mittel des sozialen Wohnungsbaues:

Da es sich um Länderprogramme handelt, die sehr unterschiedliche Prägungen aufweisen, ist eine detaillierte Darstellung hier nicht möglich. Schwierigkeiten bereitet oftmals die Mischung von Bewohnern mit und ohne „Berechtigungsschein“. Eine ausgeprägte Bürokratie erfordert Hartnäckigkeit, Geduld und kaufmännischen Sachverstand, um diese Mittel einsetzen zu können. Deren Bedeutung scheint bei ersten Leerständen im sozialen Wohnungsbau abzunehmen bzw. sich nur noch auf absolute Problemgruppen zu konzentrieren.

b.) Freifinanzierter Wohnungsbau

Hier gibt es eine Vielzahl einsetzbarer Mittel. Auch diese sollten mit einer gewissen Hartnäckigkeit recherchiert werden und tragen zur Kosteneinsparung mindestens so stark bei wie die spätere Eigenleistung am Bau.

Einige Möglichkeiten:

- Eigenkapital
- Forschungsmittel (für Modellvorhaben)
- Stiftungsmittel (für Ökologie, Altenwohnen, Familien, Behinderte)
- Schenkungen und Erbschaften
- Private Darlehen (für größere Beträge gibt es bei der GLS Gemeinschaftsbank das Instrument des „Durchlaufenden Kredites“, welches die Verwaltung vereinfacht)
- Grundschuld-/Hypothekendarlehen
- Fonds (durch Prospektprüfung/-haftung und Verwaltung in der Regel nur für sehr große Projekte geeignet)

- Bürgschaftskredite und Leihgemeinschaften der GLS Gemeinschaftsbank eG. Insbesondere für Projektentwicklungskosten, Eigenkapitalersatz und Sicherheitenprobleme und nicht zuletzt zur Einbindung eines größeren Umfeldes sehr interessant.
- Auflage eines eigenen Projektsparbriefes, um günstige Mittel zu sammeln. Hier bestehen meist Mobilisierungsprobleme, da die „Werbung“ dafür erfahrungsgemäß nur im unmittelbaren Umfeld des Projektes geleistet werden kann, weniger von der Bank. Der Wohnbereich hat es hier sehr schwer, weil die „Wohnraumversorgung“ immer noch, auch in sozial aufgeschlossenen Kreisen, als Privatangelegenheit angesehen wird, nicht als gesellschaftlich förderungswürdiger Sektor.
- Einsatz öffentlicher Finanzierungsprogramme (Kreditanstalt für Wiederaufbau, Deutsche Ausgleichsbank – über die Hausbank)

Die Kombination solcher Mittel, etwa hinsichtlich der Ranggestaltung im Grundbuch oder der Erarbeitung eines optimalen Liquiditätsplanes, erfordert einen nicht zu unterschätzenden zeitlichen Aufwand und den Willen, sich auf die besonderen Anforderungen eines Projektes einzustellen. All zu oft heißt es: „Wir haben eine ganz einfache Finanzierung, die kriegen wir bei jeder Bank!“ Ich plädiere sehr dafür, sich lieber einen „Partner“ zu suchen, der die fast unweigerlich auftretenden Probleme mit durchsteht, dem man aber auch zugestehen sollte, selbst geeignete Mitfinanzierer (inzwischen auch im europäischen Raum) für ein Gesamtfinanzierungskonzept zu suchen und der insgesamt eine auskömmliche Vergütung benötigt, um überdurchschnittliche Arbeit leisten zu können.

4.) Rechts- und Trägerformen – Eine Übersicht

Die nachfolgende Übersicht gibt kurze Hinweise zu einigen ausgesuchten Rechtsformen unter unkonventionellen Gesichtspunkten, kann aber die Rechtsberatung nicht ersetzen. Die Gesichtspunkte, unter welchen die Übersicht erstellt ist, sollen die inneren sozialen Grundgesten der jeweiligen Rechtsform deutlich machen. Dabei sind nur die gesetzlich vorgesehenen Regelungen dargestellt. Das Recht ist jedoch in weiten Bereichen abweichend von diesen gestaltbar. Nochmals die Bitte: Besprechen Sie diese Gestaltungsmöglichkeiten mit einem „Experten“ (z.B. einem Rechtsanwalt oder Notar), auch wenn Sie etwas „stört“ (z.B. das Abstimmungsprinzip).

- Abstimmungsprinzip: Mehrheit
Haftung des Einzelnen: Über den gezeichneten Anteil und einen eventuellen Haftzuschlag hinaus keine

Stichworte zur Projektgestaltung:

- Überprüfung der Genossenschaft durch einen Prüfungsverband („ordentliche Buchhaltung“ wird dadurch noch zwingender!)
- Prüfungsverband und Jahresabschluss sind bei der Gründung und danach jährlich Kostenfaktoren, bringen aber auch ein hohes Maß an Rechtssicherheit. Daher nur für große Vorhaben geeignet.
- Projektteilnehmer sind „MieterInnen“ und „EigentümerInnen“ gleichzeitig. Trotzdem kann auch die unmittelbare Betroffenheit schwinden und die Genossenschaft als unabhängige Institution mit Forderungen konfrontiert werden. („Die Genossenschaft soll mal ...“)
- Eigenkapital kann über Genossenschaftsanteile oder Darlehen an die Genossenschaft eingebracht werden. Hier gibt es auch Modelle, dies je nach Eigenkapitalhöhe zur Mietminderung zu nutzen.
- Das „Recht an der Wohnung“ kann durch Dauerwohnrechte gesichert werden.

Hinweis: Die steuerliche Förderung zum Erwerb von Genossenschaftsanteilen betrifft nur Genossenschaften, die sich verpflichten, bei mehrheitlichem Wunsch der MieterInnen Wohneigentum zu schaffen!

(Weiter Informationen: www.genossenschaftsgedanke.de)

b.) Gesellschaft bürgerlichen Rechtes (GbR)

(§§ 705-740 BGB) auch: BGB-Gesellschaft

Zur Rechtsform:

- Zweck: Jeder gesetzlich zulässige
Gestaltungsorgan: Gesellschafterversammlung
Handlungsorgan: Jeder Gesellschafter
Stimmrechte: Nach Köpfen
Abstimmungsprinzip: Einheitliche Willensbildung der Gesellschafter
Grundsatz ist die Einstimmigkeit gem. § 709 BGB

Haftung des Einzelnen: Voll, also auch mit Privatvermögen

Stichworte zur Projektgestaltung:

- Eine Haftungsbeschränkung „GbR mit beschränkter Haftung“ ist inhaltlich möglich: (die Bezeichnung GbR mbH oder GbR mit beschränkter Haftung darf wegen der Verwechslungsgefahr mit der GmbH aber nicht verwendet werden.)
- Gemeinsames Eigentum am Objekt.
- Gemeinsame Entscheidungen das Objekt und das Zusammenleben betreffend: Sozial anstrengend, aber auch sehr „unmittelbare“ Einbindung der Einzelpersonen.
- Der Gesellschaftsvertrag kann, muss aber nicht, notariell beglaubigt sein.
- Aufnahme eines „neutralen Dritten“ als Miteigentümer, z.B. eines Vereins oder Genossenschaft als „Hüter der Projektidee“
- Die Aufnahme einer Schiedsklausel, welche die Regelung von Streitigkeiten unter Vermeidung des (anstrengenden und teuren) Rechtsweges regelt, wird sehr empfohlen.
- Klare Regelungen sollten insbesondere für das Ausscheiden, die Ablösung von Gesellschaftern und die Auflösung der GbR getroffen werden. Die rechtliche Durchsetzbarkeit wertbegrenzender Abfindungsklauseln insbesondere vor der Drohung der Teilungsversteigerung ist umstritten.

Hinweis: Sofern die genutzten Wohnungen in sich abgeschlossen und klar definiert sind (das bedeutet noch keine Aufteilung in Wohnungseigentum), kann Wohnungsbauförderung in Anspruch genommen werden.

c.) Der Verein (§§ 21 ff BGB) (insbes. der gemeinnützige)

Zur Rechtsform:

Zweck:	Ausschließlich nichtwirtschaftlicher (ideeller) Art
Gestaltungsorgan:	Mitgliederversammlung
Handlungsorgan:	Vorstand
Stimmrechte:	Nach Köpfen
Abstimmungsprinzip:	Mehrheit
Haftung des Einzelnen:	Keine (Der Verein haftet lediglich mit seinem Vermögen)

Stichworte zur Projektgestaltung:

- Gemeinnützig ist z.B.: Forschung, Umweltschutz, Wohnraum für Benachteiligte. Gemeinnützigkeit ist nicht nur Satzungsan gelegenheit, sondern muss nachgewiesene Aktivität des Ver-

eins sein! „Wohnen“ ist im steuerlichen Sinne nicht gemeinnützig!

- Es empfiehlt sich, einen ersten Satzungsentwurf mit dem Finanzamt abzuklären.
- Für einen gemeinnützigen Träger wird sich am ehesten Hilfe von außen mobilisieren lassen (Spenden, Schenkungen, Bürgschaften, Sparbriefzeichnungen ...).
- Durch die Gemeinnützigkeit kann das Eigentum nicht mehr privatisiert werden.
- Projektbeteiligte sind Mieter.
- Eigenkapital kann als Privatdarlehen dem Verein zur Verfügung gestellt werden (auf projektverträgliche Kündigungsfristen achten!).
- Tilgungsleistungen (aus Mietaufkommen) fließen dem Verein zu.

In der Praxis hat der e. V. eine hohe Bedeutung da, wo es gilt, Gruppeninteressen auf eine außenstehende Rechtspersönlichkeit zu verlagern und so der Durchsetzung von Individualinteressen wirksam entgegenzutreten zu können. Kommunen wollen eine „Rechtsperson“ als Ansprechpartner. Oft ist der e. V. auch nur die vorläufige Rechtsform im Sinne einer Interessengemeinschaft.

d.) Wohnungseigentümergeinschaften (Wohnungseigentumsgesetz)

Zur Rechtsform:

Zweck:	Bildung von separatem Wohnungseigentum
Gestaltungsorgan:	Miteigentümerversammlung
Handlungsorgan:	Miteigentümerversammlung
Stimmrechte:	Nach Miteigentumsanteilen
Abstimmungsprinzip:	Mehrheit
Haftung des Einzelnen:	In erster Linie auf die eigene Wohnung beschränkt, für das Gemeinschaftseigentum haften die Miteigentümer gemeinsam.

Stichworte zur Projektgestaltung:

- Es besteht Einzeleigentum an den Wohnungen, über die, vorbehaltlich zusätzlicher Regelungsinstrumente, frei verfügt werden kann. Frei vererbbar.

- Gemeinsame Entscheidungsfindung für die Gemeinschaftsflächen nach Miteigentumsanteilen (Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Treppenhaus, Garten) ist notwendig, wodurch der Projektcharakter sichtbar wird.
- Dem Verkauf der Wohnung kann nach WEG nur „aus wichtigem Grund“ von der Eigentümergemeinschaft widersprochen werden.
- Separate Wohnungsfinanzierungen. Anspruch auf Eigenheimzulage.

Die Aufnahme der Projektziele kann zwar über die Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung erfolgen, die juristische Durchsetzbarkeit ist jedoch fraglich. Für eventuelle Auseinandersetzungen sollte man die Projektziele auf jeden Fall (in einer Präambel) festhalten.

Die Eintragung einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch (Ankaufsrecht, Zustimmungserfordernis), die den Verkauf nur im Sinne des Projektes gestattet, ist möglich. Die rechtliche Durchsetzbarkeit ideeller Absprachen, auch wenn sie über eine Grundbucheintragung gesichert erscheinen, muss allerdings in Frage gestellt werden.

Die Gründung eines „begleitenden“ ideellen Projektvereins, oder GbR in dem/der jede/r Wohnungseigentümer/in Mitglied sein muss, ist möglich.

s. dazu auch „Wohnungseigentum auf Erbbaurecht“

e.) Wohnungseigentum auf Erbbaurecht (Erbbaurechtsverordnung, sowie Rechtsform des „Hauses“)

Zur Rechtsform:

Zweck:	Bildung von separatem Erbbau-Wohnungseigentum, welches über den Erbbaurechtsvertrag nachhaltig in den ideellen Zielen gesichert werden soll.
Gestaltungsorgan:	Miteigentümerversammlung im Haus; Erbbaurechtsvertrag für die grundsätzlichen Ziele.
Handlungsorgan:	Miteigentümerversammlung, Erbbau-rechtsvertrag.
Stimmrechte:	Nach Miteigentumsanteilen für die WEG; Bestimmungsrecht des Erbbaurechtsgebers, bei dem es sich meist um eine Stiftung oder einen

- gemeinnützigen Verein, ggf. aber auch um eine Genossenschaft oder gGmbH handeln kann.
- Abstimmungsprinzip: Mehrheit nach Miteigentumsanteilen; Bestimmungsrecht des Erbbaurechtsgebers.
- Haftung des Einzelnen: In erster Linie auf die eigene Wohnung beschränkt, für das Gemeinschaftseigentum haften die Miteigentümer gemeinsam.

Stichworte zur Projektgestaltung:

Das 1919 geschaffene Erbbaurecht sollte der Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden sowie der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit preiswertem, angemessenem Wohnraum dienen. Deshalb eignet sich dieses Rechtsinstrument wesentlich besser zur Sicherung dieser, wie auch weitergehender Ziele (Mitbestimmung der Miteigentümer bei Wechsel von Bewohnern), als das Wohnungseigentum, welches sich eher am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.

Als „Bodenträger“ eignet sich im Prinzip jede Rechtsform. Ein gemeinnütziger Träger hat den Vorteil der Steuerfreiheit. Außerdem kann das einmal in die Gemeinnützigkeit eingebrachte Vermögen nicht wieder privatisiert werden. Da die Wohnprojekthalte nicht gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung sind, muss sich der Bodenverein anderen gemeinnützigen Zielen widmen (Altenarbeit, Jugendarbeit, Kunst, Bildung etc.). Man sollte dabei jedoch beachten, dass diese Erfüllung der Gemeinnützigkeit jedes Jahr aufs Neue erfolgen muss und vom Finanzamt geprüft wird.

Es ist daher auch möglich, sich hinsichtlich des Bodenträgers der „stiftung trias“, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen, zu bedienen. Die „stiftung trias“ fördert Initiativen, die Fragestellungen des Umganges mit Grund und Boden, ökologischer Verhaltensweisen und neue Formen des Wohnens aufnehmen.

In einer solchen Kombination wird auch deutlich, dass sich Wohnprojekte über ihre eigenen Interessen hinaus auch für andere Projekte und gesellschaftliche Belange engagieren.

Die Finanzierung des Grundstückes muss durch die Projektteilnehmer aufgebracht werden, auch wenn sie am Vermögenszu-

wachs nicht Teil haben. Überwiegend wird die Finanzierung wohl über zinslose und zinsgeringe Darlehen erfolgen. Hier ist ein höheres Engagement von vermögenden zu Gunsten von eigenkapitalschwachen Projektteilnehmern möglich, um die oftmals gewollte „Einkommensmischung“ zu erreichen. Die Darlehen werden bei Auszug oder aus dem Erbbauzins zurückgezahlt. Alternativ kann die Finanzierung des Bodens über die Kapitalisierung des Erbbauzinses erfolgen, wodurch der Aufwand einem Kauf entspricht.

Die Eigenkapitaleinwerbung für ein Projekt wird, sofern diese zu Gunsten eines gemeinnützigen Trägers erfolgt, leichter sein, als wenn dies zugunsten eines „privat“ erscheinenden Projekt-Empfängers erfolgt. Bei Kombination von Genossenschaft und gemeinnützigem Bodenträger könnte etwa ideelles Eigenkapital in Form von Spenden und Stiftungsbeiträgen und rückzahlbares Fremdkapital in Form von Genossenschaftseinlagen eingeworben werden.

An Stelle des Wohnungseigentums kann auch jede andere Rechtsform, etwa die GbR oder die Genossenschaft, treten.

f.) Kommanditgesellschaft (KG) § 161ff HGB

Zur Rechtsform:

Zweck:	Handelsgewerbe (auch Landwirtschaft) ab einer gewissen Größe
Gestaltungsorgan:	Gesellschafterversammlung (mit Einschränkung für die Kommanditisten = Teilhafter)
Haftungsorgan:	Komplementäre = Vollhafter (ein Vollhafter reicht aus!)
Stimmrechte:	Nach Köpfen (für die Kommanditisten mit Einschränkung)
Abstimmungsprinzip:	Einheitliche Willensbildung der Gesellschafter
Haftung des Einzelnen:	Komplementäre: voll, also auch mit Privatvermögen; Kommanditisten: begrenzt auf die Hafteinlage

Stichworte zur Projektgestaltung:

Die KG hat in der Praxis für Wohnprojekte eine untergeordnete Bedeutung.

Interessant wird sie dann werden, wenn sich viele Menschen aus dem Umfeld einer Wohninitiative beteiligen möchten, ohne in die persönliche Haftung genommen zu werden.

Die Beteiligung als Kommanditist vermeidet es gleichzeitig, dass die Geldhereinnahme von Dritten als „Sammlung von Einlagen“ angesehen wird, was nur Banken erlaubt ist und schnell zur Kollision mit dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen führt.

Der Vollhafter der KG kann auch eine Genossenschaft sein, was – wie beschrieben – durchaus interessante Gestaltungsmöglichkeiten eröffnet.

g.) Die GmbH (GmbH-Gesetz)

Die GmbH ist von ihrem Wesen her eher dem Handelsrecht zuzuordnen. Insofern bietet sie sich für Wohnprojekte nur an, sofern

- ein deutlicher Anteil an „Vermietungen“ besteht
- eine starke Handlungsfähigkeit der Geschäftsführung gewünscht ist.

Das Stimmrecht richtet sich nach dem Gesellschaftsanteil und lässt sich kaum einschränken.

Stammkapital von 25.0000 Euro ist notwendig

Eine Auflösung der Gesellschaft und Realisierung von Mehrerlösen ist möglich.

Die ideellen Ziele des Vorhabens sind am ehesten über die Auswahl/Einbindung der Gesellschafter zu sichern, insbesondere wenn es sich (überwiegend) um gemeinnützige Träger handelt.

Die Gemeinnützigkeit kann für jede Kapitalgesellschaft beantragt werden, so dass hier eine gGmbH entsteht!

– s. dazu auch Mietshäusersyndikat Freiburg GmbH

h.) Das GmbH-Modell „Mietshäusersyndikat Freiburg“

Zur Rechtsform: Gründung einer GmbH aus Hausverein 51% und Mietshäusersyndikat e.V. 49%

Zweck: Verhinderung von Wohnungseigentum als Spekulationsobjekt

Gestaltungsorgan: Gesellschafterversammlung

Handlungsorgan: Gesellschafterversammlung

Stimmrechte: Hier nicht nach der Höhe der Gesellschafteranteile. Nur bei Verkauf, sowie Eingriff in die Eigentumsgestaltung hat

das Mietshäusersyndikat Einspruchsrechte, ansonsten Verwaltung über den Hausverein

Abstimmungsprinzip: Mehrheit. Konsenszwang bei Verkauf
Haftung des Einzelnen: keine, Mieterstatus.

Stichworte zur Projektgestaltung:

Grundregeln des Mietshausprojektes: gemeinschaftliches Eigentum, sozialgebundene Vermietung und Verwaltung in Selbstorganisation.

Alle die Finanzierung und den Lebensalltag betreffenden Angelegenheiten (Miete, Bau, Bewohner etc.) organisiert der Hausverein.

Das Mietshäuser Syndikat hat bei allen Projekten per Gesellschaftsvertrag ein Vetorecht gegen Verkauf oder Privatisierung: dadurch werden Gebäude und Grundstück auf Dauer dem Immobilienmarkt entzogen.

Aus Überschüssen der Häuser wird ein Solidarfonds gespeist, der neue Hausprojekte ermöglichen soll. Bewusst soll über die Grenzen des Einzelprojektes hinaus gesehen werden.

Die Finanzierung von Projekten erfolgt zu einem möglichst hohen Teil über zinslose bzw. zinsgeringe Direktkredite, die von UnterstützerInnen, ohne Einschaltung einer Bank, gegeben werden. Hierbei handelt es sich um nachrangig haftende Forderungen.

Kontakt:

Mietshäuser Syndikat
Adlerstraße 12
79098 Freiburg
Telefon: 0761/28 18 92
Email: info@syndikat.org
Internet: www.syndikat.org

Projektbeispiele

Einführung

Mittlerweile gibt es in der Bundesrepublik mehr als 250 Beispiele für gemeinschaftliches Wohnen im Alter und mehr als 500 Projekte – so schätzt man – sind im Entstehen begriffen, Zeichen einer beginnenden sozialen Bewegung. Trotz dieser positiven Entwicklung übersteigt die Nachfrage nach alternativen Wohnmodellen das Angebot auf absehbare Zeit noch bei weitem und auch die schon realisierten Projekte haben in vielerlei Hinsicht Pioniercharakter.

Die nachfolgenden Projektbeispiele sind aus der Fülle der unterschiedlichen Modelle so ausgewählt, dass sie (fast) die ganze Bandbreite möglicher Finanzierungs-, Rechts-, aber auch Lebensformen für und in gemeinschaftlich orientierten Wohnprojekten fürs Alter widerspiegeln. Gleichzeitig hat jedes Projekt Unikatcharakter und ist stets an den individuellen Wünschen und Bedürfnissen der Bewohner orientiert, statt an der wohlfahrtsstaatlichen oder kommunalen Ordnungspolitik, bzw. Wirtschaftlichkeitsberechnungen anlageorientierter Investoren. Das ist vielleicht der wichtigste Unterschied, der diese Projekte von herkömmlichen Wohnangeboten im betreuten Wohnen, Altenheim, Wohnstift, Seniorenresidenz oder Pflegeheim nachhaltig unterscheidet.

Alle vorgestellten Projekte sind bereits realisiert oder stehen kurz vor der Fertigstellung und haben den ersten Praxis- oder besser Alltagstest schon bestanden. Egal ob die Initiative von den zukünftigen Bewohnern selbst ausging, wie z.B. bei der Karlsruher MiKa, oder ob eine übergeordnete Organisation wie die St. Anna Hilfe dahintersteht: Die Beispiele machen Mut, die eigenen Wünsche und Ziele zu definieren und dann selbst aktiv zu werden und nicht darauf zu warten, dass einem eine maßgeschneiderte Lösung auf dem Silbertablett serviert wird.

Aber auch die Kommunen, die sozialen Träger und die Wohnungswirtschaft sind angesichts des demografischen Wandels gefordert, innovative, neue Projekte anzustoßen. Gleichwohl sind Eigeninitiative, Mitverantwortung und Selbsthilfe jedes Einzelnen Tugenden, die in Zukunft wieder sehr viel stärker gefragt sein werden, als es im Wohlfahrts- und Versorgungsstaat der Nachkriegszeit der Fall war. Diese Herausforderung ist gleichzeitig aber auch eine Chance, das Alter als aktiv selbst gestaltetes Kapitel der eigenen Lebensgeschichte neu zu entdecken.

Gemeinschaftliches Wohnen im Alter –

Wünsche, Bedürfnisse, Hoffnungen

*Cornelia Kricheldorf, Katholische Fachhochschule
Freiburg*

Die Bedeutung des Wohnens im Alter

Die zentrale Bedeutung des Wohnens für das körperliche und psychische Wohlbefinden bekommt im Alter eine ganz besondere Dimension. Die Feststellung „Alltag im Alter heißt Wohnalltag“ (Saup 1993) beschreibt diese sehr treffend und sagt aus, dass das Leben im Alter zunehmend bestimmt wird von Aktivitäten in und um die Wohnung, mehr als in jeder anderen Lebensphase. Durch den Wegfall vieler zusätzlicher Orte des Lebensalltags, wie beispielsweise Arbeitsplatz und Schule, die in anderen Altersphasen zusätzlich und deutlich prägend sind, gewinnen Form und Art des Wohnens sowie das Wohnumfeld im Alter an Einfluss. Die Wohnung wird mehr denn je zum Ort, an dem das Leben seinen Platz findet, der das Gefühl der Identität vermittelt.

Die überwiegende Mehrheit der Älteren (95%) wohnt in Privatwohnungen, nur ein Bruchteil davon lebt in institutionellen Wohnformen (5%). Neues gemeinschaftliches Wohnen ist sicher nicht die Regel, aber nimmt zahlenmäßig zu. Die Beschäftigung mit der Frage „Will ich weiter wohnen wie gewohnt oder gibt es sinnvolle Alternativen für mein Leben im Alter?“ erhält für viele Menschen, die sich mit ihrem Alter beschäftigen, an der Schwelle zum Alter stehen oder in ihrem Lebensumfeld im Alter Veränderungen suchen, eine wachsende Bedeutung. Ein wichtiger Faktor ist dabei die Skepsis vor dem Leben im Heim.

Gesellschaftliche Einflussfaktoren

Auch die wahrnehmbaren und prognostizierten gesellschaftlichen Veränderungen haben dabei einen entscheidenden Einfluss. Die Phänomene

- Individualisierung
- Pluralisierung der Lebensstile

- deutliche Zunahme von allein lebenden und allein erziehenden Menschen
- Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit
- Mobilität

machen es notwendig, über Gemeinschaftsformen außerhalb der eigenen Kernfamilie nachzudenken. Die Familie als Institution, die Unterstützung und Versorgung im Alter, in welcher Form auch immer, gewährleisten kann, ist für viele Menschen nicht vorhanden oder verfügbar. Neue Bedürfnisse und neue Lebensstile entstehen, wie beispielsweise die „aktiven Alten“. Gleichzeitig steigt die Zahl der Hochaltrigen – bei den über 80-jährigen Menschen wird eine Zunahme von 2,9 Millionen im Jahr 2000, auf 8 Millionen bis zum Jahr 2050 prognostiziert.

Wenn sich also Menschen heute mit alternativen und gemeinschaftlichen Wohn- und Lebensformen im Alter stärker auseinandersetzen, tun sie das vor diesem veränderten gesellschaftlichen Hintergrund, den der demografische Wandel mit sich bringt. In der Öffentlichkeit inzwischen sehr viel stärker thematisiert, ist das Thema „Alter“ in den letzten 10 Jahren zunehmend vom „Nischenthema“ zum „Trendthema“ geworden.

Neue Wohnformen für ältere Menschen

Die Auseinandersetzung mit Wohnformen, die dem Wunsch nach Selbstständigkeit und der freien Wahl von Gemeinschaft und Lebensform entsprechen, ist so neu nicht. Das damalige Bundesministerium für Familie und Senioren hat schon zu Beginn der 1990er Jahre in einer Wanderausstellung prämierte generationsübergreifende Wohnformen vorgestellt, der zweite Altenbericht (1997/98) beschäftigt sich mit dem Thema „Wohnen im Alter“ und auch Landesministerien, wie beispielsweise das Ministerium für Bauen und Wohnen in NRW (1997), mit seinem Bericht „Neue Wohnformen für ältere Menschen“, der in Kooperation mit dem KDA entstanden ist, haben sich schon seit längerer Zeit mit Alternativen zu herkömmlichen Wohnformen im Alter beschäftigt.

Im Rahmen einer gezielten Recherche lässt sich inzwischen eine stattliche Zahl von Berichten oder Dokumentationen über bereits realisierte Wohnprojekte finden – noch mehr Vorhaben sind im Planungsprozess und mehr oder weniger fortgeschritten. Einige der Projektinitiativen arbeiten schon seit Jahren an ihrem Konzept und an der Ausdifferenzierung ihrer Vorhaben. Offenkundig

braucht es bei deren Umsetzung einen langen Atem. Aber diese Prozesse der Klärung und Selbstvergewisserung sind notwendig – das zeigen auch die dokumentierten Erfahrungen.

Die realisierten oder geplanten Projekte für gemeinschaftliches Wohnen im Alter haben ein breites Spektrum von möglichen Konzepten – sie variieren nicht nur in der Frage der Größe, der Organisationsform und der gegenseitigen Verbindlichkeit, die angestrebt wird. Ein entscheidender Unterschied besteht auch darin, ob eine altershomogene oder generationsübergreifende Form bevorzugt wird.

Wesentliche Merkmale

gemeinschaftlicher Wohnformen im Alter

Es lassen sich aber durchaus einige wesentliche gemeinsame Merkmale identifizieren. Hauptziel ist das gemeinschaftliche Zusammenleben, zur Wahrung der Selbstständigkeit. Der Hauptimpuls für Projekte geht dabei von den „jungen Alten“ aus, die ihr weiteres Leben bewusst und reflektiert gestalten wollen und die in den vorhandenen Wohnformen für sich keine sinnvolle Alternative erkennen können. Auch das in den letzten 15 Jahren stark propagierte *Betreute Wohnen* löst häufig die hohen Erwartungen, die es zunächst ausgelöst hatte, nicht ein.

In neuen und gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter geht es um eine besondere Form des Zusammenlebens, die in bestehenden Alternativen nicht realisierbar scheint. Entscheidend sind die Mitwirkungs- und Einflussmöglichkeiten der Bewohner bei der Projektentwicklung und -planung. Das Zusammenleben beschränkt sich in vielen Vorhaben nicht auf alte Menschen oder auf bestimmte soziale Gruppen und es geht um Baukonzepte, die die Gemeinschaft fördern sowie um die Integration ins Wohnquartier.

Die Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Alter

Gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind heute ganz sicher noch Experimente, in denen sich veränderte Bedürfnisse, Wünsche und Hoffnungen vieler Menschen, in Bezug auf das eigene Altern, deutlich zeigen. Experimente sind zwar nie „Massenphänomene“ – sie sind aber ein Spiegel gesellschaftlicher Entwicklungen und Trends und damit auch Wegbereiter für Veränderungen, die von den jeweiligen Akteuren als notwendig empfunden werden und verdienen schon deshalb Beachtung. Die Ausein-

andersetzung mit den Anliegen und Fragen, die hinter dem wachsenden Trend nach gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter stehen, schärft also auch den Blick für sich abzeichnende neue Bedarfe der Alten von morgen.

Wünsche, Hoffnungen und Bedürfnisse an gemeinschaftliche Wohnprojekte

Zwei Ansprüche an das Leben im Alter, die auf den ersten Blick konträr erscheinen, stehen im Vordergrund: es geht einerseits um den möglichst langen Erhalt von Autonomie und andererseits um ein Leben in Verbundenheit. Diese beiden Pole sollen gleichzeitig gewahrt und in einer neuen Balance gelebt werden. Dadurch kann und soll sich auch ein neues Altersbild entwickeln – von der Defizitorientierung zur Kompetenzorientierung – von der Fremdbestimmung zur Selbstbestimmung.

Durch gemeinschaftliche Lebens- und Wohnformen im Alter können neue soziale Bindungen eingegangen werden, auch im Sinne von „Wahlverwandtschaften“. Tragfähige soziale Netzwerke sollen den für die Bewohner auch entstehenden Hilfe- und Unterstützungsbedarf abfedern und es geht um neue Formen bürgerschaftlicher Solidarität, ohne Verpflichtungscharakter.

Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter werden erlebt als bewusste Alternative zum Leben in Singlehaushalten und zu organisierten Wohnformen für Ältere.

Mögliche Formen gegenseitiger Unterstützung

Die Liste möglicher gegenseitiger Unterstützungsleistungen und -formen ist lang. Sie reicht von informellen und gelegentlichen Hilfen, wie technische oder handwerkliche Unterstützungsleistungen, über Nachbarschaftshilfen, wie Annahme von Post oder Blumen gießen bis hin zur gelegentlichen Kinderbetreuung. In einigen Projekten sind aber auch regelmäßige Hilfen und Betreuungsformen im Konzept verankert. Dabei geht es nicht um ein „Betreuungskonzept“ im Sinne organisierter Hilfe und Pflege, dafür werden häufig ambulante Dienste in Anspruch genommen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass eine hohe Bereitschaft zur gegenseitigen Unterstützung in kleinen Alltagsdingen besteht, die Pflegebereitschaft hängt aber von persönlichen Beziehungen ab und kann nicht durch konzeptionelle Festschreibung „verordnet“ werden.

Im Vergleich der Dokumentationen gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Alter lassen sich drei mögliche Modelle professioneller Hilfen erkennen:

- die gegenseitige, freiwillige Hilfe der Bewohner,
- Kooperationen mit professionellen Diensten,
- ein Anschluss an einen Wohlfahrtsverband oder Träger.

Präventive Aspekte

Gemeinschaftliche Wohnformen im Alter bergen Chancen für den einzelnen älteren Menschen im Sinne von Prävention. In diesem Zusammenhang werden folgende Aspekte diskutiert:

- informelle Soziale Netzwerke entstehen,
- Vereinzelung und Vereinsamung wird auf diesem Weg vorgebeugt,
- Heimeinweisungen können dadurch hinaus gezögert oder vermieden werden.

Letztendlich kann dies in der Konsequenz dazu führen, Kostenträger und Sozialversicherungssysteme zu entlasten. Allerdings gibt es in Bezug auf diese beschriebenen möglichen Effekte keine systematischen Studien, sondern es liegen nur Erfahrungsberichte aus Projekten vor.

Mögliche Probleme bei der Umsetzung

Mittlerweile gibt es mehr als 250 realisierte Projekte für gemeinschaftliches Wohnen bundesweit. Viele Projektvorhaben scheitern aber wegen auftretender Probleme bei der Grundstücksbeschaffung und der Standortwahl. Häufig ist viel guter Wille vorhanden, aber es mangelt am Know-how oder es zeigen sich Schwierigkeiten bei der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem öffentlich geförderten Wohnungsbau. Als weiterer Stolperstein erweist sich die fehlende professionelle und öffentliche Unterstützung bei der Planung und Durchführung von Projekten.

Was brauchen also Projektgruppen, die gemeinschaftliche Wohnformen umsetzen wollen?

Als wichtigster Punkt scheint eine fundierte Beratung in Finanzierungsfragen notwendig zu sein. Um die Identifikation mit dem Projekt zu befördern, ist die aktive Beteiligung an den Planungsfragen eine entscheidende Voraussetzung. Dies stellt die Basis für bürgerschaftliches Engagement und für ein Klima ge-

gegenseitiger Unterstützung dar. Und nicht zuletzt kann eine wirksame Unterstützung in der Planung und Umsetzung die von außen kommende Prozess- und Projektmoderation sein. Methodische Ansätze aus der Gemeinwesenarbeit und dem Quartiersmanagement erscheinen in diesem Zusammenhang als besonders geeignet.

Als Fazit möchte ich festhalten:

Es geht in den neuen gemeinschaftlichen Wohnformen im Alter nicht vorrangig darum, Nischen für Individualisten zu schaffen, sondern auf diesem Weg können neue Unterstützungsarrangements entstehen, die Experimente darstellen und dadurch Wegbereiter für solidarischere Lebensformen für alle Generationen sind. Das Potenzial an gegenseitiger Hilfe kann in gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten aber nur sichtbar werden, wenn es stärker durch Kommunen und Bauträger gefördert und unterstützt wird, damit es im und für das Gemeinwesen wirksam werden kann.

Generationenhaus West Stuttgart

Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung

Projektstart

Bei der Entstehung des Generationenhaus West kamen mehrere glückliche Umstände zusammen. Die Gebrüder Schmid vermachten ihr Vermögen der Stadt Stuttgart für Projekte im Bereich der Familien- und Altenarbeit. Die Testamentsvollstrecker trafen auf eine engagierte Bürgermeisterin mit weitsichtigen sozialen Visionen. Die städtische Kindertagesstätte in der Ludwigstraße befand sich in einem Abrisshaus. Die Sanierung war überfällig. Die Jugendhilfeplanung suchte nach Möglichkeiten, bei einer Neugestaltung die großzügige Freifläche des Kita Grundstückes für den überaus dicht besiedelten Stadtteil zu erhalten. Der Stuttgarter Westen besaß zwei familienpolitische „Schätze“: das Familienselbsthilfeprojekt „Eltern-Kind-Zentrum“, erstes Mütterzentrum in Baden-Württemberg, UN-Preisträger und Inbegriff lebendiger Nachbarschaftskultur, das aus allen Nähten platzte, und den Verein „Freie Altenarbeit“, einen innovativen Träger ganzheitlicher Altenpflege. Als die Stadt Stuttgart sich entschloss, diese Akteure zusammenzubringen, und die Stadtverwaltung sich auf einen partizipativen Planungsprozess einließ, war das Projekt geboren. Als dann noch ein renommierter Stuttgarter Architekt mit viel Sensibilität für soziale Fragen und ein Sponsor aus der freien Wirtschaft für eine Moderation des partizipativen Planungsprozesses gewonnen werden konnten, waren die Bestandteile eines Erfolgsrezeptes beisammen. Das Haus wurde von der Rudolf und Herman Schmid Stiftung mit 11 Millionen Euro gestiftet und wird gemeinschaftlich betrieben von der städtischen Ganztagesstätte für Kinder, von dem Altenpflegedienst „Freie Altenarbeit“, von dem Altenhilfeträger „Wohlfahrtswerk“ sowie der Selbsthilfegruppe „Eltern-Kind-Zentrum“. Am 1. Februar 2001 fand die offizielle Eröffnung des Hauses statt.

Projektbeschreibung/Zielsetzung

Das Generationenhaus West der Rudolf Schmid und Hermann Schmid-Stiftung ist ein multifunktionales Haus für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen aus dem Stadtteil, insbesondere Kinder, Jugendliche, Eltern und Senioren. Zielsetzung ist, im Hinblick auf einen interkulturellen und generationenübergreifenden Dialog, eine gemeinsame Plattform für Begegnung, Kommunikation sowie für Lernen, Wohnen, Leben und Arbeiten zu schaffen, unterschiedlichste und flexible Dienstleitungen anzubieten sowie nachbarschaftliche und gegenseitige Unterstützung zu fördern.

Diese Zielsetzung wird

- durch die Zusammenarbeit von 4 Partnereinrichtungen mit ihren Angeboten und
 - entsprechende städtebauliche, architektonische bzw. räumliche Voraussetzungen des Gebäudes
- verwirklicht.

Im Generationenhaus West kooperieren vier Einrichtungen unterschiedlicher Träger:

1. Betreutes Wohnen des Wohlfahrtswerks für Baden-Württemberg
2. Eltern-Kind-Zentrum Stuttgart West e.V.
3. Freie Altenarbeit e.V.
4. Tageseinrichtung für Kinder der Stadt Stuttgart

Sie haben ein partnerschaftliches Konzept der Zusammenarbeit entwickelt, um nachstehende Leitsätze zu verwirklichen:

1. Das Generationenhaus West ist ein Ort der Begegnung für alle Generationen aus unterschiedlichen Kulturen.
2. Das Generationenhaus West ist ein Ort, der professionelle Angebote, Beratung, ehrenamtliche Arbeit und bürgerschaftliches Engagement verbindet.
3. Es lädt ein zum Mitmachen und selbst aktiv zu werden. Hierfür werden von den Einrichtungen Angebote initiiert und Räume zur Verfügung gestellt.
4. Das Generationenhaus West bietet den Rahmen, um neue Ansätze generationsübergreifender Angebote zu entwickeln und auszuprobieren.
5. Das Haus bietet ein Forum für Austausch und Begegnung. Kooperationen mit anderen Einrichtungen und Institutionen sind gewollt.

Das Generationenhaus West beherbergt auf fünf Stockwerken und einer Gesamtfläche von 6.000 Quadratmetern die städtische Kindertagesstätte für 140 Kinder im Alter von 0–14 Jahren, das Kinderhaus „Sternschnuppe“ des EKiz mit Platzsharing-Angebot für 25 Kinder von 0–4 Jahren, zehn Altenwohnungen/20 Altenappartements des Wohlfahrtswerkes Baden-Württemberg, eine Großküche für die städtischen Kindertagesstätten des Stadtteils, das offene Nachbarschafts-Café „Ludwigslust“ des Eltern-Kind-Zentrums mit offener Kinderbetreuung, den Second-Hand-Laden „SternTaler“ und „Rat & Tat“-Büro des EKiz für das Haus und den Stadtteil, einen ambulanten Pflegedienst „Freie Altenarbeit e.V.“ und großzügige Gemeinschaftsflächen. Hierzu gehören die großen Garten- und Kinderspielflächen, die Dachterrasse, sowie Veranstaltungs-, Werk- und Hobbyräume sowie mehrere Gemeinschaftsräume.

Die vier Einrichtungen im Generationenhaus West

a.) Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg

Das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg ist Träger des betreuten Wohnens im Generationenhaus West. Als gemeinnützige Stiftung ist das Wohlfahrtswerk seit fast 200 Jahren tätig. An 18 Standorten in ganz Baden-Württemberg besteht ein umfassendes Angebot an teilstationären und stationären Einrichtungen für mehr als 1.800 Senioren. Das Wohlfahrtswerk bietet darüber hinaus eine Vielzahl an ambulanten Dienstleistungen und Beratungen an. Im Generationenhaus West stehen für Senioren 20 Appartements zur Verfügung, die circa 45 m² bis 67 m² groß und alle nach Süden ausgerichtet sind. Die Wohnungen liegen in den Stockwerken drei, vier und fünf. Jeweils zwei Wohnungen bilden eine Wohneinheit. Der eigene, ganz private Wohnbereich verfügt über einen separaten Eingang, einen Flur, ein Wohn- und Schlafzimmer mit barrierefreier Dusche. Das verbindende Element der Wohngemeinschaft ist die von zwei Seiten zugängliche große Wohnküche. Sie ist mit einer Einbauküche ausgestattet. Alle Wohnungen sowie die Gemeinschafts- und Sanitärräume sind barrierefrei erstellt, bequem über einen Aufzug zu erreichen und somit auch für Menschen mit Bewegungseinschränkungen gut nutzbar. Das Wohlfahrtswerk für Baden-Württemberg stellt eine Koordinatorin als Ansprechpartnerin für die Bewohner im Generationenhaus West zur Verfügung. Die Koordinatorin (Teilzeitstelle von 50% während der Einzugsphase) unterstützt bei der Planung

und Koordination pflegerischer und hauswirtschaftlicher Dienstleistungen, sie informiert bei Fragen zur Pflegeversicherung und berät bei persönlichen Fragen.

Die Kaltmiete der Wohnungen liegt zwischen 4,95 Euro und 5,40 Euro/qm. Pro Bewohner wird darüber hinaus ein Dienstleistungsentgelt für Organisation, Notruf und Betreuungsleistungen von 105,- Euro im Monat erhoben, womit z.T. die Stelle der Koordinatorin abgedeckt wird.

Das Angebot des Wohlfahrtswerk im Generationenhaus West umfasst:

- Notruf mit 24-Stunden-Besetzung
- Information und Beratung durch den Koordinator (50% Stelle während der Einzugsphase)
- Aktivitäten und Angebote zur Förderung der Selbsthilfepotenziale und der gegenseitigen Unterstützung der Bewohner im Alltag im Betreuten Wohnen, im Haus und im Stadtbezirk
- Dienstleistungen aus dem stadtteilbezogenen Angebotsspektrum des Wohlfahrtswerks für Baden-Württemberg wie beispielsweise pflegerische und hauswirtschaftliche Dienste, Kurzzeitpflege, Tagespflege, Beratung und Fortbildungen zu Fragen des Alters, der Gesundheit und pflegerischen Unterstützung.

Folgende Leitsätze bestimmen das Angebot des Betreuten Wohnens: „Wir fördern die Selbstständigkeit und Selbstbestimmung der Älteren durch Motivation zur gegenseitigen Unterstützung der Mieter und Nutzer des Hauses, durch das familiäre und soziale Netzwerk im Stadtteil und durch bedarfsorientierte Angebote professioneller Dienstleister“.

b.) Freie Altenarbeit e.V.

Die Freie Altenarbeit e.V. wurde 1982 von engagierten Menschen im Stuttgarter Westen gegründet. Aufgrund ihrer Erfahrungen in bestehenden Einrichtungen der Alten- und Krankenpflege suchten sie neue Wege, ältere und kranke Menschen zu versorgen. Daraus entwickelte sich der Verein „Freie Alten Arbeit“, ein ambulanter Pflegedienst im Stuttgarter Westen. Die Mitarbeiter wollen gemeinsam mit den von ihnen Betreuten Möglichkeiten schaffen, deren Lebensgewohnheiten im vertrauten häuslichen Bereich aufrechtzuerhalten. Ziel dabei ist, deren Selbstständigkeit weitgehend zu erhalten und vorhandene Fähigkeiten zu fördern. Im Vordergrund steht der ganze Mensch in seinem Umfeld, mit seiner eigenen Lebensgeschichte.

Das Angebot der „Freien Alten Arbeit“ umfasst die Grundpflege z.B. Hilfe bei der Körperpflege, beim Aufstehen und Zubettgehen, beim Essen und beim Baden, die vom Arzt verordnete Behandlungspflege, die rehabilitative Pflege, die hauswirtschaftliche Pflege, Betreuung, Beratung und Begleitung bis zur Unterstützung pflegender Angehöriger.

Durch das Angebot dieses ambulanten Pflegedienstes im Generationenhaus ist auch eine Versorgung der pflegebedürftigen Bewohner im Haus gewährleistet.

c.) Städtische Tageseinrichtung für Kinder

In der städtische Tageseinrichtung für Kinder im Generationenhaus West werden, von Montag bis Freitag, 140 Kinder im Alter von 0–14 Jahren in altersgemischten Gruppen betreut. Die Räume der Kinder liegen im ersten und zweiten Stock, sind über eine Rampe direkt vom Foyer aus zu erreichen und haben einen direkten Zugang zum gemeinsamen Garten. Den Erziehungs-, Bildungs- und Betreuungsalltag der Kinder gestalten die Erzieherinnen im gruppenübergreifenden System. Sie schaffen Freiräume zum Experimentieren, Erforschen und Gestalten. Weitere Schwerpunkte sind die Förderung von Sozialverhalten und Selbstständigkeit. Sozialraumorientierte pädagogische Schwerpunkte sind interkulturelle Erziehung und Inklusion, bezogen auf Menschen mit Behinderung. Eine Erzieherin der Tageseinrichtung ist u.a. Ansprechpartnerin für gemeinsame Projekte und Angebote zwischen Kindern der Kita und den älteren Bewohnern im Hause. In der Regel ist dienstags der Tag, an dem gemeinsame Angebote wie Besuche, Spaziergänge, Basteln, Spielen, Vorlesen etc. für die Senioren und Kita-Kinder unternommen werden.

d.) Eltern-Kind-Zentrum Stuttgart-West e.V.

Das Eltern-Kind-Zentrum Stuttgart-West e.V. (EKiZ) ist eines von über 400 Mütterzentren in Deutschland, und über 40 in Baden-Württemberg. Aus einer Privatinitiative entstand 1986 ein Müttertreff, die Basis für das EKiZ, das 1990 (unter der Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt) seinen Namen erhielt. Das Konzept und das Menschenbild des EKiZ basiert auf der Idee der Mütterzentren. Das EKiZ ist inzwischen ein fester Bestandteil der Stadtteilkultur im Stuttgarter Westen geworden. Es versteht sich als Plattform für nachbarschaftliche Projekte und bietet allen Bür-

gerinnen und Bürgern des Stadtviertels die Möglichkeit, sich an einer lebendigen Stadteilkultur zu beteiligen. Dazu lädt das EKIZ mit seinem vielfältigen Angebot ins Generationenhaus West ein. Eines der Grundprinzipien der Mütterzentrumskonzeption ist das Angebot der Kinderbetreuung, damit junge Familien im Alltag Entlastung finden und sich darüber hinaus ehrenamtlich engagieren können. Deshalb bietet das EKIZ während der Öffnungszeiten des Café Ludwigslust die offene Kinderbetreuung an. Hier werden saisonale Feste geplant, organisiert und gestaltet und es findet 3 x wöchentlich ein Kindersingen für Jung und Alt statt. Dies ist oft der erste Kontakt für BesucherInnen des Generationenhauses und bietet Raum zum Kennenlernen zwischen jungen Müttern und Vätern sowie Großeltern. Durch die Teilnahme der Bewohner auch an den regelmäßigen Singkreisen für Jung und Alt entstanden enge Kontakte zwischen Bewohnern und Besuchern. So engagiert sich eine Seniorin aus dem Betreuten Wohnen jetzt auch regelmäßig als Pflegemutter im „Offenen Kinderbereich“.

Als Nachbarschaftshilfe für den Stadtteil und als Hilfe für die Bewohner im Hause hat das EKIZ ein Stadtteil-Service Büro und die Babysittervermittlung „Babyzee“ eingerichtet. Für 2004 ist geplant, das Angebot weiter auszubauen durch Dienstleistungen für den Alltag wie z.B. ein Hol- und Bringdienst für kranke und / oder ältere MitbürgerInnen – d.h. Einkäufe erledigen, Begleitung zu Arztbesuchen, Essen bringen usw. –, des weiteren kleinere Haushaltshilfen handwerklicher Art, die nicht mehr selbst erledigt werden können. Hierbei sollen Jugendliche und andere ehrenamtlich engagierte MitbürgerInnen tätig werden.

Das EKIZ bietet eine breite Palette an Angeboten, Kursen und Seminaren an, die generationsübergreifend besucht werden können. Das EKIZ leitet einen Kinderhort für 0–4-Jährige, einen Minikindergarten und ist darüber hinaus noch Träger vom „Landesprogramm für Mutter + Kind“ für alleinerziehende Mütter.

Der Betreute Mittagstisch des EKIZ ist zum Treffpunkt und täglichen Kommunikationsplattform für Besucher, Mitarbeiter und Bewohner im Haus geworden. Täglich wird auf Vorbestellung ein frisch gekochtes (Vollwert-)Essen angeboten. Allen BesucherInnen, von den SchülerInnen aus den benachbarten Schulen bis hin zu den Senioren aus dem Haus oder der Nachbarschaft, steht z. Zt. einmal wöchentlich eine Ansprechpartnerin zur Verfügung. Durch einen Pilotversuch im 1. Halbjahr 2003 mit täg-

lichen AnsprechpartnerInnen für die BesucherInnen wurde festgestellt, dass es immens wichtig ist, den persönlichen Kontakt zu schaffen und dadurch Unsicherheiten und Berührungängste abzubauen und eine Integration zwischen den Generationen herzustellen. Darüber hinaus versuchen ehrenamtliche und hauptamtliche MitarbeiterInnen für Fragen und Wünsche der Besucher offen zu sein und Hilfe anzubieten.

Kooperationsarbeit – der generationsübergreifende Ansatz

Das Generationenhaus West wird von allen am Haus beteiligten Einrichtungen gemeinsam selbst verwaltet. Es gibt keinen Leiter oder Leiterin im Haus, sondern ein Leitungsteam. Dies verlangt einen ständigen/andauernden „intensiven Kommunikations- und Auseinandersetzungsprozess“, damit sich alle gleichermaßen mit den Zielen des Hauses identifizieren und partnerschaftlich zum Erfolg beitragen. Regelmäßig finden alle zwei Wochen so genannte Kooperationssitzungen statt, in denen die Einrichtungsleitungen bzw. Vertreter/innen sich gegenseitig über die aktuellen Ereignisse im Haus informieren, Probleme diskutieren und Projekte für generationenübergreifende Begegnungen und Veranstaltungen planen.

Alle sechs bis acht Wochen treffen sich die EinrichtungsvertreterInnen darüber hinaus zu moderierten Supervisionssitzungen, um die gemeinsame Teamarbeit und Kommunikation zu analysieren und zu fördern.

Zu den trägerübergreifenden Aufgaben des Kooperationsteams gehören:

- Konzeptionsentwicklung und Identitätsbildung des Hauses
- Aufbau der intergenerativen und interkulturellen Arbeit (z.B. zielübergreifende Angebote, Integration von Jung und Alt, Fort- und Weiterbildung)
- Vertretung des Hauses nach Innen und Außen (regional, überregional, international)
- Öffentlichkeitsarbeit
- Organisations- und Veranstaltungsmanagement sowie Verwaltungsaufgaben wie z.B. Dokumentation, Sponsorensuche und Finanzcontrolling bezogen auf gemeinsame Aufgaben

Jeden Monat finden regelmäßig im Generationenhaus speziell auf die Zielgruppe der Senioren ausgerichtete Nachmittagsveranstaltungen statt. Diese Veranstaltungen reichen über Klavier- und Chorkonzerte, Chansonnachmittage, Bauchtanz, Märchen-

stunde, Theater, gemeinsames Backen, bis zu Diavorträgen, Stadtteilkino u.v.m. Darüber hinaus finden alle 4–6 Wochen Ausstellungsvernissagen mit Künstler/innen aus dem Stadtteil und Bewohnern aus dem Haus statt. Der Seniorenstammtisch „Café Chronos“ am Donnerstag Nachmittag soll wieder als regelmäßiger Treffpunkt und Spielenachmittag für die Bewohner und Besucher im Hause installiert werden.

Zur Unterstützung und Umsetzung dieser einrichtungsübergreifenden Aufgaben steht dem Kooperationsteam eine Assistentin zur Verfügung. Die Assistentin des Kooperationsteams koordiniert als ausgebildete Kulturmanagerin M.A. u.a. die einrichtungsübergreifenden (Kultur)Veranstaltungen im Haus und ist als Ansprechpartnerin für die Belange des Gesamthauses als auch für die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit zuständig.

Die Teilzeitstelle (38 %) der Kooperationsassistentin wird für zwei Jahre als Modellprojekt von der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung bezahlt und vom Jugendamt der Stadt Stuttgart verwaltet. Die Stelle ist mit BAT III veranschlagt und läuft zum Oktober 2004 aus.

Für die intergenerative Arbeit im Haus gibt es keine zusätzliche feste Stelle. Die Hauptarbeit im Haus für die generationenübergreifende Begegnung und Kommunikation wird bis dato von unbezahlten Kräften und den ehrenamtlich tätigen Mitarbeitern im Hause getragen. Die finanzielle Förderung der Kooperationsarbeit im Haus läuft ebenfalls zum Oktober 2004 aus.

Perspektive / Dauerhafte Implementierung des Projekts

Nach zwei Jahren Aufbauarbeit der Kooperationsarbeit im Haus geht es jetzt um die Analyse der Bedingungen für dauerhafte Implementierung. Das Zusammenfinden als Partner für eine generationsübergreifende Arbeit im Haus ist gelungen. Mit dem Generationenhaus identifizieren sich alle beteiligten Nutzer und Akteure in hohem Maße. Es bedurfte intensiver Kommunikations- und Auseinandersetzungsprozesse, bis eine Partnerschaft zwischen den so verschiedenen Einrichtungen entstand, bis jede/r sich als Teil eines Gesamtprozesses wahrnahm und sich mit dem ganzen Haus und der gemeinsamen Arbeit identifizierte. Es braucht viel Kommunikation, um die Begegnungs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Hauses auszuschöpfen und positiv zu gestalten. Begegnung und Kooperation ist ein wichtiger Bestandteil für das Gelingen dieses intergenerativen Projektes.

Die übliche Trennung in Programme und Angebote für spezifische Zielgruppen, für Kinder, für Jugendliche, für Senioren ist im Generationenhaus überwunden.

Seit das Generationenhaus West der Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung vor fast zwei Jahren eröffnet wurde, zeigt sich ein stetiger Anstieg der Besucher/innen und eine große Nachfrage nach Wohnungen des Betreuten Wohnens. Zahlreiche tägliche Kurse und Veranstaltungen bieten eine Plattform für Kommunikation, Kennenlernen und Begegnung zwischen Jung und Alt. Begegnung im Haus laufen darüber hinaus nicht über eine wie auch immer gestaltete „Pädagogik“, sondern über den Alltag, über das Hauswirtschaftliche und die gemeinsamen Funktionsräume. Der betreute Mittagstisch für Jung und Alt oder Dienstleistungen wie ein Wäscheservice oder die mobilen Servicedienstleistungen durch ehrenamtliche Kräfte bringen die Generationen in Kontakt miteinander. Die Bewohner der Seniorenappartements werden bei Festen und kulturellen Veranstaltungen des Hauses einbezogen, sie können aber auch eigene Fähigkeiten und Talente mit einbringen.

Die Perspektivenentwicklung für die intergenerative Arbeit im Haus ist sehr stark von einer dauerhaften finanziellen Förderung der Kooperationsarbeit, von der Finanzierung und Marktfähigkeit der einzelnen Dienstleistungsbereiche als auch von der Motivation und dem ehrenamtlichen Engagement der Nutzer im Hause abhängig. Nach zweijähriger Modellphase ist der Prozess nicht zu Ende, sondern fängt erst an. Die Instrumente, die für den Erfolg der einrichtungsübergreifenden Kooperationsarbeit wichtig waren, bleiben weiterhin für den Alltag im Haus notwendig. In der täglichen Praxis muss weiterhin viel Raum sein für vertrauensbildende Maßnahmen und Kommunikation, für Partnerschafts- und Teambildung, für Lernprozesse und Veränderung. Wichtig ist, offene Kommunikationsstrukturen zu ermöglichen und zu fördern, in denen sowohl Vorbehalte und Ängste offen auf den Tisch gelegt werden können, in denen aber auch an den gemeinsamen Zielen und Visionen gearbeitet werden kann.

Das Ziel der gemeinsamen Arbeit im Haus ist, eine Atmosphäre zu schaffen, in der Menschen jeden Alters und jeder Kultur, junge wie ältere und pflegebedürftige Menschen sich als Teil einer Gemeinschaft erleben können und anderen Menschen jeden Alters begegnen können.

Der Leitgedanke der gemeinsamen Arbeit drückt sich im folgenden Satz aus.

Gelegenheiten und Räume schaffen, in denen Generationenbegegnungen stattfinden, die vom gegenseitigen Respekt, vom Spaß am gegenseitigen Tun und von der Bereitschaft voneinander zu lernen, geprägt sind.

Zur Verfolgung dieses Ziels werden regelmäßig vom Kooperationssteam Angebote und Veranstaltungen initiiert, bei denen Begegnung und Austausch von Menschen unterschiedlichen Alters und unterschiedlicher Nationalität möglich gemacht wird.

Kontakt:

Generationenhaus West

Rudolf Schmid und Hermann Schmid Stiftung

Carola Haegele M.A,

Ansprechpartnerin für das

Generationenhaus West und Assistenz des Koopteams

Ludwigstraße 41–43

70176 Stuttgart

Tel: 0711-216-1658

Fax: 0711-216-1660

Mail: carola.haegele@stuttgart.de

www.generationenhaus-west.de

Gemeinsam Wohnen im Alter

Tübingen (FGWA e.V., Tübingen)

Von der Idee bis zur Verwirklichung

Sieben Jahre vor Einzug in unser Haus traf sich zum ersten Mal eine kleine Gruppe von Interessenten am gemeinsamen Wohnen im Alter unter der Leitung einer von der Idee begeisterten Frau. Sie übernahm für lange Zeit Organisation und Führung der – immer wieder wechselnden – Interessentengruppen.

In regelmäßigen Abständen traf und besprach man sich, tauschte seine Vorstellungen aus und stellte Überlegungen zur Verwirklichung eines Wohnprojekts an.

Auf der Suche nach einem geeigneten Grundstück sprach man auch bei städtischen Ämtern vor und informierte sich über eventuelle – auch finanzielle – Hilfe.

Im Herbst 1998 wurde dann ein Verein gegründet, das „Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ (FGWA) Tübingen, e.V. mit dem Hauptziel der „Förderung, Initiierung und Vernetzung von alternativen Wohnprojekten für ältere Menschen im Raum Tübingen“. Innerhalb des Vereins entstand eine Projektgruppe mit ernsthaftem Bauinteresse.

Nach langer Suche und ausgiebiger Diskussion wurde als Standort für das Haus ein städtisches Neubaugebiet auf einem ehemaligen Kasernengebiet in Tübingen akzeptiert.

Vereins- und Projektgruppenarbeit

Die Projektgruppe arbeitete zwei Jahre lang (1999 – 2000) zweigleisig: einerseits im großen Forumsgrremium, andererseits als kleine potenzielle Baugruppe. Wir trieben Öffentlichkeitsarbeit, um weitere Interessenten zu gewinnen (Vorträge, Briefaktion, Zeitungsartikel, Auftritt auf drei Märkten, VHS Workshop ...). Treibende Kraft war dabei unsere damalige Vorsitzende. Wir sammelten Informationen über Rechtsformen, Steuer- und Finanzprobleme sowie Förderungsmöglichkeiten (Vorträge, Tagungen). Wir kümmerten uns um altengerechtes Wohnen (Expertenbefragung, Messebesuch) und besichtigten schon verwirklichte Wohnprojekte (Regenbogenhaus Korb, Alten WG Göttingen ...).

Schließlich luden wir fünf Architekten ein und wählten einen von ihnen im Oktober 1999 aus. Von da an konzentrierte sich die Projektgruppe natürlich ganz auf die Bauvorbereitung. Das ideale Konzept des gemeinsamen Wohnens war schon vorher immer wieder besprochen worden.

Von der Planungs- über die Baugemeinschaft bis zum Einzug

Seit Bestehen der Projektgruppe vergingen 9 Monate, bis wir eine Planungsgemeinschaft gründeten und uns gleichzeitig für ein Grundstück bewarben (April 2000).

Zu diesem Zeitpunkt war der Gedanke des genossenschaftlichen Bauens als unpraktikabel verworfen, nun wurde eine Eigentümergemeinschaft angestrebt.

Ein gutes Jahr später (Juli 2001) wurde die Baugemeinschaft „Gemeinsam Wohnen im Alter“ GbR mbH rechtskräftig.

In der Zwischenzeit hatte sich der Personenkreis noch einmal stark verändert, so dass wir nun vier Ehepaare und drei Einzelpersonen waren, wobei uns noch eine Person für die Belegung des Hauses fehlte.

Auch viele Wunschträume (Gesundheitsbereich mit Tauchbad und Sauna, Pflegeraum ...) waren einem realistischen Zuschnitt des Hauses gewichen.

Außerdem hatten wir den Architekten gewechselt.

Im September 2001 lagen die Baupläne vor, und es folgte die wohl anstrengendste Phase des Bauens, in der wir alle Entscheidungen gemeinsam mit dem Architekten treffen mussten.

Ein Jahr später war es endlich so weit: Im September/Oktober 2002 zogen die Meisten von uns ein.

Projektbeschreibung

Nach viel Personenwechsel während der Vorbereitungs- und Bauzeit sind wir Bewohner des Hauses nun eine weitgehend homogene Gruppe – eine gute Voraussetzung für die Verwirklichung unserer Ziele: Wir möchten in Frieden zusammen wohnen und unser individuelles sowie Zusammenleben selbstbestimmt gestalten – möglichst bis ins hohe Alter.

Die Anteilnahme aneinander, die Auseinandersetzung miteinander – ohne sie geht es nicht!

Die gegenseitige Unterstützung, die Übernahme von kleinen Pflichten im Haus und nicht zuletzt die gemeinsame Verantwor-

tung für das Gelingen unseres Projekts – all dies soll uns wach und lebendig halten.

Wir wissen, dass wir uns nicht gegenseitig pflegen können, bauen aber auf gegenseitige Hilfe, so weit dies möglich ist. Bei schlimmen Krankheitsfällen wollen wir ambulante Hilfe organisieren.; u.U. könnte auch eine Pflegeperson in einem unserer Gastapartments wohnen.

Was den vergnüglichen Teil unseres Zusammenlebens betrifft, so soll es zukünftig kleine kulturelle Veranstaltungen in unserem Gemeinschaftsraum geben („selbstgemacht“ oder mit Hilfe von außen), Feste auf der Gemeinschaftsterrasse (bisher noch Baustelle!) oder gelegentliche gemeinsame Unternehmungen. Bisher sind wir noch stark mit den „Nachwehen“ des Bauens beschäftigt (z.B. bei den wöchentlichen bis vierzehntägigen Treffen). In Zukunft werden wir aber sicher mehr Kraft auf die Entwicklung unserer Gemeinschaft – im oben beschriebenen Sinn – verwenden können; man spürt es schon!

Hausstruktur

5 Etagen

8 Wohnungen (69m² – 121m²)

2 Gewerbeeinheiten (70m² und 126 m²)

Gemeinschaftsflächen:

1 Gemeinschaftsraum (55 m²)

2 Gästezimmer

1 Dachterasse

Anteil an einem Innenhof

Bewohner

4 Ehepaare

4 Einzelpersonen

Alter 55–77 Jahre

Kontakt:

FGWA e.V. Tübingen

(Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter e.V.)

Heidrun Falk

Gölzstraße 17

72072 Tübingen

Tel. 07071/49446

Heidrun.Falk@onlinehome.de

Bau- und Wohn- genossenschaft WohnSinn eG

Projektstart

Die Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG wurde 1998 gegründet, um Baumaßnahmen für Wohnprojekte mit sozialen und ökologischen Zielsetzungen umzusetzen. Sie stellte 2003 in Darmstadt-Kranichstein ihr erstes Gebäude fertig – ein u-förmiges, dreigeschossiges Passivhaus mit 39 Wohnungen, davon 13 Mietwohnungen im ersten Förderweg und 26 Wohnungen im eigentumsähnlichen Dauerwohnrecht nach WEG. Einzug war im Sommer und Herbst 2003.

Projektziele

Wir – die BewohnerInnen des ersten Gebäudes – haben uns unter dem Schlagwort „Gemeinsam wohnen – Jung und Alt“ zusammengetan, weil wir über den Tellerrand des engen Familien- und Freundeskreises hinaus Kontakte, Unterstützung und Spaß im alltäglichen Wohnumfeld suchen. Wir wollen eine aktive Nachbarschaft und Wahlverwandtschaft auch mit Menschen, die wir uns nicht handverlesen ausgesucht haben.

Durch die Bauform (Innenhof, Laubengangerschließung) und das Angebot von Gemeinschaftsräumen sollten alltägliche Kontakte einfach gemacht und über die gemeinsame Gestaltung des Wohnumfeldes eine bunt gemischte Nachbarschaft zusammengebracht werden. Gegenseitige kleine Hilfeleistungen sollen ein möglichst langes eigenständiges Wohnen im Alter und im Krankheitsfall ermöglichen.

Projektbeschreibung

Es können folgende Gemeinschaftsräume genutzt werden: Kinder-Kreativraum, Jugendraum, (Fahrrad-)Werkstatt, eine große Cafeteria (Multifunktionsraum) mit gemeinsamer Küche und Wintergarten, zwei Gästezimmer, ein behindertengerechtes Pflegebad (langfristig mit Sauna) sowie ein Büro. Dazu kommen der große Innenhof und eine Dachterrasse.

Haus, Hof und Gemeinschaftsräume werden von Arbeitsgruppen der BewohnerInnen eingerichtet und verwaltet. Die notwendige Koordination wird von Delegierten aus den Arbeitsgruppen im „Bewohnerrat“ geleistet. Die grundsätzlichen Entscheidungen über die Gestaltung des Wohnumfeldes und die Regeln des Zusammenlebens treffen wir gemeinsam in unserem monatlichen Plenum. Mieter und DWR-Eigentümer sind gleichberechtigt. Die Geschäftsführung und Vertretung nach außen übernimmt der fünfköpfige Vorstand der Genossenschaft.

Generationenübergreifende und soziale Mischung

Die Hausgemeinschaft umfasst Menschen in verschiedenen Lebenslagen und -phasen, um einen Austausch der je unterschiedlichen Ressourcen zu ermöglichen. Wir hoffen, dass wir damit den Alltag in verschiedenen Lebensphasen – mit kleinen Kindern oder alleine, mit Arbeit oder arbeitslos, und nicht zuletzt im Alter besser bewältigen können. Dazu gehört die Mischung von

- Jungen und Alten,
- Familien, Alleinerziehenden und Singles,
- deutschen und ausländischen Mitbürgern (im Moment 11 ausländische Mitbürger),
- Behinderten und Nichtbehinderten (im Moment 7 Gehbehinderte) sowie
- Ärmeren und Wohlhabenderen.

Eine Voraussetzung für diese Mischung war die Integration von 13 Sozialmietwohnungen in das Gebäude. Zur Verbesserung der Bedingungen für Menschen mit körperlichen Einschränkungen sind alle Wohnungen und Räume auch mit dem Rollstuhl erreichbar (Fahrstuhl, Rampen, automatisch öffnbare Außen- und Verbindungstüren). Die 39 Wohnungen sind zwischen 54 qm und 140 qm groß.

Über die gemeinsame Planung und Organisation des Baus ist die äußerst heterogen zusammengesetzte Bewohnerschaft bereits zu einer lebendigen Gemeinschaft zusammengewachsen.

Altersstruktur der Bewohner

0 bis 18 Jahre	21 Personen
19 bis 38 Jahre	13 Personen
39 bis 55 Jahre	5 Personen
Über 55 Jahre	22 Personen

Durchschnittsalter der bisherigen Bewohner: 34,5 Jahre

Haushaltsstruktur

14 Haushalte mit 21 Kindern

5 Paare ohne Kinder

20 Single-Haushalte

Pluspunkt Ökologie

Wir haben folgende ökologische Maßnahmen umgesetzt:

- Verkehr: Wir haben uns für einen innenstadtnahen Standort mit gutem ÖPNV-Anschluss entschieden. Knapp die Hälfte unserer Haushalte lebt autofrei. Im Haus hat sich eine Car-Sharing-Gruppe gebildet. Zur Zeit teilen sich 14 Haushalte vier Autos.
- Wasser: Regenwassernutzung für den Garten.
- Flächenversiegelung: Verdichtetes Bauen durch Geschosswohnungsbau. Zudem konnten wir die Stadt Darmstadt für eine Stellplatzsatzung gewinnen, die es nachweislich autofreien Haushalten in diesem Stadtteil erlaubt, auf den Bau eines Stellplatzes zu verzichten.
- Energie: Geringer Energieverbrauch durch Passivhausbauweise. Trotz Ost-West-Ausrichtung und verschattender Laubengänge ist unser Gebäude ein Passivhaus, d.h. wir verbrauchen nicht mehr als 15 kWh Energie pro m² Wohnfläche zum Heizen. Dies ist ungefähr ein Fünftel dessen, was ein Haus verbraucht, das nach den geltenden Vorschriften gebaut wurde. Der Passivhausstandard wird erreicht durch eine sehr gut wärmegeämmte Außenhülle, durch dreifachverglaste Fenster mit wärmegeämmtem Rahmen und einer Wärmerückgewinnungsanlage mit permanenter Frischluftzufuhr und Abfuhr der verbrauchten Luft. Eine separate Heizung wurde überflüssig und ist nur in den Bädern aus Komfortgründen vorhanden.

Projektfinanzierung

Das Grundstück wurde von der Stadt Darmstadt in Erbpacht vergeben. Die Kosten der Wohnungen betragen je nach Ausstattung, Größe und Stellplatzkauf zwischen 1.600 und 1.800 Euro pro qm. In diesen Kosten sind die Baukosten für die Gemeinschaftsflächen enthalten. Die 13 Mietwohnungen wurden zu 85% durch zinslose Kredite der öffentlichen Hand (Stadt Darmstadt und Land Hessen) finanziert. Sie werden zu einem gebundenen Mietpreis von 4,85 Euro pro qm vermietet. Die restlichen 15% wurden durch Kredite privater Förderer, die Genossenschaftspflichteinlagen, einen KfW/CO₂-Kredit der Genossen-

schaft und einen durch eine Bürgengemeinschaft abgesicherten Kredit bei der GLS-Bank aufgebracht.

Die 26 Wohnungen im Dauerwohnrecht (nach WEG) mussten von den zukünftigen Eigentümern selbst finanziert werden, wobei sie die üblichen Wohnungsbaufördermittel (KfW/CO₂-Kredite, Eigenheimzulage) in Anspruch nehmen konnten. Das Dauerwohnrecht kann vererbt oder zum Marktpreis verkauft werden. Die Genossenschaft bleibt jedoch immer juristische Eigentümerin, d.h. die neuen Käufer oder Erben müssen Mitglieder der Genossenschaft werden.

Probleme bei der Realisierung

Die Realisierung erforderte einen hohen Aufwand an ehrenamtlicher Arbeit, Durchhaltevermögen und die finanzielle Risikobereitschaft der „Pioniere“. Glücklicherweise hatten wir einen kompetenten und Optimismus austrahlenden wirtschaftlichen Berater an der Hand. Die größte Hürde stellte die Zwischenfinanzierung des Baus während der Bauphase dar, für die wir keine Bank finden konnten und die wir schließlich selbst mit privaten Ressourcen organisierten. Leider ist es uns nicht – wie ursprünglich geplant – gelungen, ein Drittel der Wohnungen als nicht geförderte Mietwohnungen zu finanzieren. Dies schließt Interessenten mit mittleren Einkommen, aber ohne Eigenkapital aus unserer Gruppe (fast) aus. Drei unserer „Eigentümer“ vermieten ihre Wohnungen zu marktüblichen Konditionen.

Perspektive

Aus dem kleinen „u“ soll ein großes „U“ werden

Das Interesse an Wohnungen in guter Nachbarschaft ist groß. Doch bis zur Verwirklichung sind einige Hürden zu überwinden. Deshalb möchten wir das im Verlauf unseres mehrjährigen Planungs- und Lernprozesses erworbene Know-how (z.B. bzgl. Finanzierung, Dauerwohnrecht nach WEG, Mieterbeteiligung, Passivhausbauweise) gerne weiter geben.

In Anlehnung an unsere Genossenschaft hat sich bereits eine neue Initiativgruppe gebildet, die unser bestehendes Gebäude erweitern möchte. Die neuen Flügel sollen neben Wohnungen im Dauerwohnrecht geförderte und auch frei finanzierte Mietwohnungen enthalten. Die Projektgruppe „WohnSinn 2“ trifft sich regelmäßig und sucht noch weitere InteressentInnen (Termine über Kontaktadresse oder Internet erfragen).

Für das Projekt „WohnSinn 2“ suchen wir noch ...

- InteressentInnen, die ein Dauerwohnrecht erwerben und mit uns bauen und wohnen wollen. Besonders freuen wir uns über Menschen mit Kindern.
- AnlegerInnen, die ein Dauerwohnrecht zum Zweck der Weitervermietung erwerben möchten.
- Zukünftige MieterInnen, die ihre Wohnungen mitplanen und ihre Nachbarschaft mitgestalten möchten.
- Förderer, die günstige Kredite zur Förderung des Mietwohnungsbaus in die Genossenschaft einlegen und
- neue GenossInnen, die mit ihrer Geschäftseinlage die Weiterentwicklung der Genossenschaft unterstützen.

Kontakt:

Projekt „WohnSinn 2“

Margret W.-Simon

Elisabeth-Selbert-Straße 10

64289 Darmstadt

Telefon: 06151 – 46459

Email: mwsimon@medianet-world.de

Kontakt:

Bau- und Wohngenossenschaft WohnSinn eG

Elisabeth-Selbert-Straße 10 A

64289 Darmstadt

Telefon: 06151 – 59 33 50

Email: vorstand@wohnsinn-darmstadt.de

Internet: www.wohnsinn-darmstadt.de

Stiftung „Dorf in der Stadt“, Heidenheim

Projektstart

- 1994 Gründung des Vereins „Die Brücke“ e.V. und Aufbau der „Gegenseitigen Hilfe“, einer Nachbarschaftshilfe zwischen den Generationen
- Seit 1995 Planung des Projektes „Dorf in der Stadt“ durch den Initiativkreis der „Brücke“
- Dezember 2002: Gründung der Stiftung „Dorf in der Stadt“
- Sommer 2003: Kauf der Grundstücke durch die Stiftung
- Oktober 2003: Erster Spatenstich
- Dezember 2003: Baubeginn
- Ende 2004: Fertigstellung der ersten 24 Wohneinheiten
- Mitte 2005: Fertigstellung weiterer 36 Wohneinheiten
- Anfang 2006: Fertigstellung des Gemeinschaftshauses geplant

Projektkonzept und -beschreibung

Das „Dorf in der Stadt“ –

ein Generationen verbindendes Wohnprojekt

- Es wird eine Lebens- und Wohngemeinschaft entstehen, die den Bedürfnissen jedes Lebensalters und jeder Lebenssituation gerecht wird. Sie hilft, den individuellen Lebensentwurf aller Bewohner zu verwirklichen sowie Anonymität und Isolation zu überwinden. Der erste Bauabschnitt umfasst 60 Wohneinheiten, 3 Pflegewohngemeinschaften, Cafeteria, Dorfladen, Therapeutikum. Anschließend ist der zweite Bauabschnitt geplant. Dieser umfasst 40–50 Wohneinheiten, den Bereich Kinder und Jugendliche und was sonst noch im Dorf entstehen will.
- Im „Dorf in der Stadt“ werden Menschen aller Altersstufen leben: Familien mit Kindern, Jugendliche, Paare, jüngere und ältere alleinstehende Menschen, Berufstätige und Menschen im Ruhestand, Menschen mit und ohne Behinderung.
- Alle im „Dorf in der Stadt“ lebenden Menschen werden teilhaben an der Gestaltung des Dorflebens.
- Eine eigene Infrastruktur (Gemeinschaftsräume, Cafeteria, Lädchen, Therapeutikum, Car Sharing etc.) versorgt die Menschen mit vielem, was sie täglich benötigen.

- Kinder und Jugendliche wachsen im Kontakt mit allen Generationen in einer gesunden Umgebung auf, mit der Möglichkeit zu vielfältigen elementaren Sinneswahrnehmungen und Erfahrungen. Auch gibt es ein Angebot zur Betreuung von Kindern, so dass Eltern und Alleinerziehende einen Beruf ausüben können.
- Die Generationen verbindende Lebensform fördert die gegenseitige Unterstützung junger und älterer Menschen. So kann die Lebenserfahrung, das Wissen, die verfügbare Zeit (z.B. in Form von Kinderbetreuung) der älteren Generation von den jungen Bewohnern des Dorfes genutzt werden. Andererseits kann die Mobilität, das „neue Wissen“ und der Elan der Jungen für die Älteren unterstützend eingesetzt werden.
- Die Bevölkerungsentwicklung einerseits, die gesellschaftlichen Veränderungen und die Einschnitte in den sozialen Versorgungssystemen andererseits fordern die Sicherstellung eines bedarfsgerechten Wohn- und Lebensraumes und eines differenzierten Hilfeangebotes für Menschen aller Altersstufen sowie Sicherheit bei Pflegebedarf. Ein besonderes Anliegen des Generationen verbindenden Wohnprojekts „Dorf in der Stadt“ sind somit die Belange von hilfe- und pflegebedürftigen Menschen sowie von Menschen mit Behinderung und Mobilitätseinschränkung.

Durch Betreuung und Unterstützung auf der Grundlage von „Nachbarschaftshilfe“, der organisierten „Gegenseitigen Hilfe“, aber auch durch professionelle Pflege und ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften wird gewährleistet, dass bei Eintreten der Hilfebedürftigkeit kein örtlicher Wechsel, vor allem aber keine Veränderungen im gewohnten sozialen Umfeld erforderlich werden.

Im „Dorf in der Stadt“ sollen die folgenden menschlichen Grundbedürfnisse für alle Lebenslagen und Lebensalter abgedeckt werden:

- Normalität, orientiert an den „normalen“ Lebensverhältnissen und Lebensbedürfnissen in unserer Gesellschaft
- Integration in das Gemeinwesen und Teilhabe am sozialen Leben in der Gemeinschaft und Gemeinde
- Mobilität im Sinne von Möglichkeiten einer selbst bestimmten, individuellen und eigenverantwortlichen Gestaltung der Beziehungen zur Umwelt
- Individualität im Sinne einer selbst bestimmten Lebensführung

- Sicherheit durch ein stabiles soziales Umfeld und die Erhaltung der sozialen Bezüge in allen Lebenssituationen
- Kontinuität im Hinblick auf eine bekannte und vertraute örtliche und soziale Umgebung
- Finanzierbarkeit einer adäquaten Versorgung bei allen Formen von Hilfebedürftigkeit.

Dies wird durch das Gesamtkonzept im „Dorf in der Stadt“ mit folgenden infrastrukturellen Angeboten erreicht:

- Wohnen im Grünen am Stadtrand, in einer ruhigen und gesunden Umgebung.

Die überwiegend barrierefreien Wohnungen werden in Niedrigenergiebauweise und unter Verwendung umweltfreundlicher und gesundheitsverträglicher Baumaterialien errichtet, die Dächer werden begrünt, Regenwasser wird für die Toilettenspülung verwendet. Das Dorf wird durch eine Holzhackschnitzelanlage mit Energie versorgt, Solarnutzung auf dem Gemeinschaftshaus ist vorgesehen.

Das Dorf ist autofrei geplant, Stellplätze befinden sich am Dorfrand.

- **Gemeinschaftsleben:** Die Dorfgemeinschaft fördert Verantwortung füreinander und gegenseitige Hilfe, sowie Verständnis und Respekt gerade auch gegenüber Menschen mit Beeinträchtigungen. Die Entwicklung der Selbstverwaltung, der Mitverantwortung und der sozialen Kontakte zwischen den Bewohnern, aber auch zur umgebenden Bevölkerung werden unterstützt durch eine sozialpädagogische Fachkraft. Der Bewohnerverein gibt einen Rahmen für die Gestaltung der Gemeinschaft.
- **Betätigung:** Im „Dorf“ kann jeder seine Fähigkeiten einbringen – ehrenamtlich oder gegen Vergütung – in die gemeinsame Gestaltung des Dorflebens, in die Nachbarschaftshilfe, im Lädchen, Cafeteria, Hauswirtschaft, Hausmeisterei, Landschaftspflege, Pflege etc.
- **Cafeteria – Essensversorgung:** In der Cafeteria können die Bewohner und Gäste mit einer gesunden Kost versorgt werden. Die Räume der Cafeteria können von den Dorfbewohnern und von der Wohnumgebung für Feiern, Versammlungen und kulturelle Veranstaltungen genutzt werden.
- **Teilhabe am Leben in der Stadt:** Vom Dorf aus sind Nahverkehrsmittel in 5 Gehminuten erreichbar. Zum Stadtzentrum sind es 20 Gehminuten auf ebenen Wegen. Außerdem werden

Fahrzeuge („Car-Sharing“) zur kurzfristigen Nutzung durch die Dorfbewohner vorgehalten. Aufgrund der günstigen Lage kann die gesamte kulturelle und soziale Infrastruktur der Stadt Heidenheim auch von Menschen mit Mobilitätseinschränkungen genutzt werden.

- Sicherheit: Ein 6-gliedriges Unterstützungskonzept bietet Sicherheit und Geborgenheit für alle Lebensalter und in allen Lebenssituationen.

Beratung durch das Dorfbüro mit Notruf, Nachbarschaftshilfe, Versorgungsmöglichkeit in der Cafeteria, Hausmeisterservice, professionelle Pflege in allen Wohnsituationen, ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften.

Projektstruktur

Wohnen

- Das „Dorf in der Stadt“ wird im ersten Bauabschnitt 60 und nach Fertigstellung beider Bauabschnitte ca. 100 Wohneinheiten umfassen. 24 Wohneinheiten werden Ende 2004, weitere 36 Wohneinheiten werden in der zweiten Hälfte 2005 bezugsfertig sein. Das Gemeinschaftshaus wird 2006 fertig gestellt sein.
- Die Wohnungen sind zwischen 55 m² und 110 m² groß, es können auch 2 Wohnungen übereinander oder nebeneinander zu einer Wohnung verbunden werden.

Im ersten Bauabschnitt sind 44 Wohnungen barrierefrei, ebenerdig oder über einen Aufzug zu erreichen, 16 Wohnungen sind über Außentreppen erschlossen.

Gemeinschaftshaus

Dort sind geplant: das Dorfbüro, ein Kulturcafé, auch für Bewohnertreffen geeignet, ein „Tante-Emma-Lädchen“, drei ambulant betreute Pflegewohngemeinschaften für jeweils 8 hilfe- und pflegebedürftige Menschen, eine Hospizwohnung, behindertengerechte Gästezimmer, ein Therapeutikum als Zusammenschluss verschiedener Therapiearten.

Gemeinschaftsbildung

- Die Gemeinschaftsbildung der künftigen Bewohner wird bereits vor Einzug vorbereitet. Die künftigen Bewohner treffen sich in regelmäßigen Abständen, mindestens 1x im Vierteljahr und zu besonderen Anlässen wie z.B. Spatenstich, Richtfest, Be-

sichtigung eines anderen Dorfes, das von den Architekten gebaut wurde, Besichtigung einer Holzhackschnitzelanlage etc. Der Gemeinschaftsbildungsprozess wird begleitet und gesteuert von einer sozialpädagogischen Fachkraft. (Kunsttherapeutin / Supervision / Moderation)

Rechtsform

- Die Bewohner bilden einen Bewohnerverein, der die Selbstverwaltung und die Gestaltung des Gemeinschaftslebens verantwortet. Dabei werden die Bewohner unterstützt von einer sozialpädagogischen Fachkraft, die als Halbtagskraft vom Bewohnerverein angestellt wird.
- Die Stiftung „Dorf in der Stadt“ baut zum Zwecke der Gemeinschaftsbildung und der Entwicklung neuer Wohn- und Lebensformen das „Dorf in der Stadt“. Die Stiftung baut die Wohnungen und verkauft diese.
- Wohnungen werden als Eigentumswohnungen erworben, selbst genutzt oder zur Vermietung zur Verfügung gestellt. Die Eigentümer bilden eine Wohnungseigentümergeinschaft nach dem BGB.
- Die Stiftung baut das Gemeinschaftshaus und vermietet die Räume an die Einrichtung in diesem Haus. Die Pflegewohnungen werden an die Bewohner der Pflegewohngemeinschaften vermietet.

Die Stiftung sichert langfristig durch die Stiftungssatzung die Erhaltung des Konzeptes.

Projektfinanzierung

- Die Wohnungen werden von der Stiftung verkauft.
- Für das gesamte Projekt erhält die Stiftung keine öffentlichen Fördermittel.

Die Hannoverschen Kassen, eine Versicherung zur Altersversorgung, ermöglicht die Projektvorfinanzierung. Sie verfolgt damit das Ziel, zukunftsorientierten Formen des Generationen verbindenden Wohnens Entwicklungsraum zu geben.

Einige Gedanken und Erfahrungen zur Konzeption und Projektentwicklung

- Das „Dorf in der Stadt“ wurde bewusst in dieser Größe konzipiert als Wohnquartier mit einer eigenen Infrastruktur. Es soll ein Gemeinwesen entstehen, in dem sich neue Wohn- und Le-

bensformen entwickeln können. Nähe und Distanz, ein Geben und Nehmen in Freiheit, eine Ausgewogenheit von individuellen und sozialen Bedürfnissen und Fähigkeiten scheint in dieser Größe eher möglich.

– Die Projektentwicklung wurde bewusst von der kleinen Gruppe der Initiatoren bis zur Realisierungssicherheit getragen.

Eine frühe Einbeziehung möglicher Bewohner kann bei einer Planungszeit über 5–10 Jahre einen großen Wechsel der Interessenten und Interessen bedingen und die Projektentwicklung erschweren.

Unsere Erfahrung zeigt, dass das Konzept den Bedürfnissen und Notwendigkeiten unserer Zeit entspricht und dass diejenigen Menschen, die das Konzept anspricht, sich entscheiden, im „Dorf in der Stadt“ zu leben.

– Die lange Planungszeit führte dazu, dass viele Interessenten sich zwischenzeitlich für eine andere Wohnmöglichkeit entscheiden mussten.

– Eine öffentliche Förderung der Projektentwicklung erscheint uns für derartige Initiativen dringend erforderlich. Die Kosten für eine Projektentwicklung sowie der Zeitrahmen können nur schwer im Voraus richtig eingeschätzt werden.

Für die Konkretisierung der Ideen und die Strukturierung der Projektentwicklung ist professionelle Unterstützung nötig. Auch bei professioneller Projektbetreuung müssen die Projektverantwortlichen in allen Bereichen eine hohe Kompetenz selbst erwerben.

Kontakt:

Stiftung „Dorf in der Stadt“

Neuffenstraße 11

89518 Heidenheim

Tel: 07321/987130

e-mail: dorfinderstadt@t-online.de

www.dorf-in-der-stadt.de

Nachhaltiges Bauen und Sanieren durch Konversion

MiKa eG, Karlsruhe-Nordstadt

Projektstart

1994 – Der nicht mehr benutzten Kasernenanlage „Smiley Barracks“ im Karlsruher Norden, am Rand einer ehemaligen großen Amerikanersiedlung, droht der Abriss.

1999 – Die letzte der 86 sozial gebundenen Wohnungen in den ursprünglichen Wehrmachtsgebäuden ist fertiggestellt, welche die Wohnungsgenossenschaft MiKa in Konversion erstellt hat. Die MieterInnen waren von Anfang an weitreichend an Planung und Umbau beteiligt und verwalten ihr gemeinschaftsorientiertes Wohnprojekt selbst.

Projektziele

Der verantwortungsvolle Umgang mit Menschen und Umwelt wird zum „Wohnalltag“ im nachbarschaftlich orientierten MiKa-Projekt. Dieser Anspruch leitete die GenossenschaftlerInnen sowohl bei der Planung als auch im Umbau. Auch in der alltäglichen Projektorganisation greifen ökologische, ökonomische und soziale Perspektiven ineinander.

Mit 150 Erwachsenen und über 80 Kindern sowie einem Anteil von 30 Prozent MigrantInnen ist die MiKa ein kinderreiches und interkulturelles Projekt. Mit seinem ressourcenschonenden Umbau und der umweltgerechten Alltagsorientierung ist es ebenso ein Vorbild für ökologisches Denken und Handeln. Die MiKa versteht sich als zukunftsfähiges Modell des Zusammenlebens – für Kinder und Erwachsene aus verschiedenen Kulturen, für Junge und Alte, für Menschen mit und ohne Behinderungen.

Projektbeschreibung

Die MiKa war von Anfang an ein Zusammenschluss unterschiedlicher Wohninitiativen in Karlsruhe. Die Heterogenität, die unterschiedliche Historie und die verschiedenen Charaktere der Menschen in den Gruppen waren wesentlich für das Gelingen des Projekts. Es war nie das Ziel, eine Einheitlichkeit im Sinne von Gleichmacherei zu schaffen, sondern eine Gemeinschaftsorientierung mit einem hohen Maß an Toleranz. Sehr früh im Projektverlauf wurden gemeinsame Grundsätze vereinbart, eine Art Axiom für das weitere Vorgehen: z.B. geringe Mieten, keine finanzielle Zwangseinlage, keine Bindung von Stimme (bei Abstimmungen) an eingelegtes Geld, keine Verpflichtung zur Arbeit. Von Anfang an wurde auch Projektarbeit in Arbeitsgruppen geleistet. Konsensprinzip, Quotierung der Ämter zu 50 % für Frauen und Freiwilligkeit waren dabei die Leitsätze. Sie wurden dann auch in die Genossenschaftssatzung eingearbeitet. Zusätzlich zu den Arbeitsgruppen bildeten sich, ausgehend von den unterschiedlichen Startinitiativen, so genannte Wohngruppen, die jeweils eine Haushälfte bezogen. Hier wurde im Detail diskutiert: Wie soll zusammen gewohnt werden? Welche Rechte und Pflichten bekommt eine Hausgruppe? Was muss das Gesamtprojekt entscheiden?

Die Lage der Häuser zueinander bildet einen (Innen-)Hof, der durch gemeinschaftliche Nutzung in das Wohnen miteinbezogen und damit zum Wohnhof wird. Diesen nutzen wir als Garten, Spielplatz, Bobbycar-Rennbahn, Grillplätze, Treffpunkte zum gemeinsamen Essen und vielem mehr. So findet das Leben bei uns nicht nur zurückgezogen in einzelnen Wohnungen statt, sondern auch auf dem Gelände zwischen den Häusern und um die Häuser herum.

Die Altersspanne der rund 240 BewohnerInnen reicht von unter einem Jahr bis weit in die Achzig hinein, wobei teilweise drei Generationen einer Familie unter einem Dach leben. Nicht nur die vielen Alleinerziehenden profitieren von den Möglichkeiten (z.B. gegenseitiges Babysitten, gemeinsames zur Schule oder in den Kindergarten bringen, Car-Sharing), die das Wohnhof-Konzept mit sich bringt. Gemeinsam probieren wir Formen des kindgerechten, interkulturellen, barrierefreien und umweltfreundlichen Zusammenlebens aus, zeigen sie und stellen sie zur Diskussion. Wir leben nicht nebeneinander her, sondern miteinander – in vielfältigen sozialen Beziehungen. Benachteiligung und Diskriminie-

rung sollen bei uns keinen Raum haben: im Gegenteil ermutigen wir Minderheiten und benachteiligte Gruppen, das Projekt mitzugestalten und zu nutzen. Interesse für Andere, soziales Handeln und Toleranz wünschen wir uns von jedem Bewohner.

Architektur / Städtebau

- Grundstücksfläche ca. 21.000 m²
- Gesamtwohnfläche ca. 9.300 m²
- Haustyp: Vier ehemalige Wehrmachtsmannschaftsgebäude, Bj. 1938/1939, unter Denkmalschutz, jeweils 2 Treppenhäuser mit je 3 Wohngeschossen
- 86 sozial gebundene Wohnungen mit 1–8 Zimmern und 50 – 200 m² Wohnfläche
- Kultur und Gemeinschaftshaus mit Multifunktionsräumen, Büros, Gaststätte mit Biergarten

BewohnerInnen

Ca. 150 Erwachsene und 88 Kinder, die BewohnerInnen eines Treppenhauses (je 8) bilden jeweils eine Wohn-/Hausgruppe

Finanzierung

Die Gesamtkosten des Projektes beliefen sich auf: 7,7 Mio. Euro mit Umbaukosten von 511 Euro pro m². Die Miete beträgt 4,96 Euro pro m² / Stand Januar 2003.

Das geplante Mindesteigenkapital von 1,25 Mio. Euro wurde von den im Projekt wohnenden Mitgliedern aufgebracht. Damit sich auch finanziell schwache, im banküblichen Sinne nicht kreditwürdige Mitglieder gleichberechtigt an der Finanzierung beteiligen können, wurden Leihgemeinschaften gebildet, denen die Öko-Bank günstige Gruppendarlehen gewährte. Dabei bürgen die Mitglieder der Leihgemeinschaften gegenseitig füreinander: Bei uns hört die Freundschaft sozusagen auch beim Geld nicht auf. Zusätzlich haben nichtwohnende Mitglieder ca. 150.000 Euro eingebracht. Es ist beabsichtigt, weiteres Eigenkapital in Form von Genossenschaftsanteilen zu beschaffen.

Von der Landesregierung wurde uns ein Förderdarlehen (BL10) von 5,13 Mio. zur Verfügung gestellt. Das darüber hinaus benötigte Finanzvolumen bringen wir über ein Zusatzdarlehen mit einem Rahmen von 1,25 Mio Euro auf.

Geringe Umbaukosten, gute Bausubstanz, ein günstiger Kaufpreis und damit Erbbauzins sowie Selbsthilfearbeit machen das

Projekt wirtschaftlich tragfähig. Die Gesamtkosten (mit Grundstückskauf und Gründungskosten) belaufen sich auf etwa 825 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei hier die unentgeltlichen Selbsthilfeleistungen enthalten sind. Um aber die Wirtschaftlichkeit zu verbessern und unser geplantes Kultur- und Gemeinschaftshaus günstig umbauen zu können, sind wir an zusätzlichem Kapital interessiert.

Einen Teil der Umbaukosten haben wir über die so genannte „Muskelhypothek“ finanziert. Das sind Selbsthilfearbeiten, die die MieterInnen unbezahlt eingebracht haben.

Kontakt:

MiKa Wohnungsgenossenschaft eG

Kanalweg 50

76149 Karlsruhe

Tel. 0721 / 7501-270

Fax 0721 / 7501- 276

e-mail: info@mika-eg.de

www.mika-eg.de

Lebensräume für Jung und Alt –

St. Anna-Hilfe für ältere Menschen gGmbH

Projektstart

Die erste von inzwischen 18 Wohnanlagen wurde im Dezember 1994 in Vogt – Landkreis Ravensburg – eröffnet.

Projektziel

Kern des Konzeptes ist die Gemeinwesenarbeit und die Hilfe zur Selbsthilfe. Die „Lebensräume für Jung und Alt“ lassen sich weder in das so genannte *Betreute Wohnen* noch in die Kategorie Pflegeheime einordnen. Vielmehr verfolgt die St. Anna-Hilfe das Ziel, durch bürgerschaftliches Engagement, gegenseitige Unterstützung und einer natürlichen Nachbarschaftshilfe, die Selbstständigkeit älterer und alter Menschen zu erhalten. Der Weg soll von einer reinen Rund-um-Versorgung wegführen.

Projektbeschreibung

Im Mittelpunkt steht die Gemeinwesenarbeit

Eine zentrale Stellung in den Wohnanlagen „Lebensräume für Jung und Alt“ nimmt ein/e Gemeinwesenarbeiter/in ein, die aktive Hilfe zur Nachbarschaftshilfe leistet. Er/sie übernimmt die Moderation unter den Bewohnern, aber auch zur Gemeinde hin und hilft Kontakte zu knüpfen. Die professionelle Gemeinwesenarbeit hilft den Bewohnern unter anderem auch bei Anliegen oder Problemen: sei es bei einem Neueinzug zu Fragen bezüglich der Infrastruktur der Gemeinde, bei Kontakten zu anderen Bewohnern oder auch zur Kirchengemeinde. Ältere Menschen werden unterstützt bei der Organisation und Kontaktaufnahme etwa zu ambulanten Pflegediensten oder zur Nachbarschaftshilfe. Der/die Gemeinwesenarbeiter/in fungiert aber auch als Schlichter/in, falls Konflikte unter den Bewohnern auftreten.

Die Bewohner der Wohnanlagen setzen sich zusammen aus jungen und älteren Menschen: Familien, Alleinerziehenden, Alleinstehenden oder Ehepaaren. Der/die Gemeinwesenarbeiter/in achtet bei der Vermietung darauf, die ebenfalls zu seinen/ihren Aufgaben zählt, dass der Anteil der über 60-Jährigen in der

Wohnanlage bei etwa zwei Dritteln liegt. Das Durchschnittsalter in den Wohnanlagen liegt derzeit bei 46 Jahren.

Die Nachbarschaftshilfe und die hausinternen Versorgungsketten sind sehr vielfältig. Während die junge Mutti Einkäufe besorgt, kann die Oma von nebenan auf deren kleine Schützlinge aufpassen. Es kann abwechselnd gekocht werden oder kleinere Dienste nach Absprache für einander erledigt werden.

Entscheidend ist, dass die Wohnanlagen zentral in einer Gemeinde oder in einem Stadtteil liegen. Dies bietet besonders älteren und alten Menschen die Möglichkeit, ihre Einkäufe oder Arztbesuche selbst zu tätigen. Aber auch die Kirche oder kulturelle Veranstaltungen können selbstständig erreicht werden und nicht zuletzt Kontakte mit anderen Gemeindemitgliedern geknüpft werden. Nach zehn Jahren zeigt die Erfahrung, dass ältere Menschen, begründet durch die sozialen Kontakte und die gegenseitige Unterstützung, aktiver bleiben und eine Pflegebedürftigkeit entweder hinausgezögert oder gar verhindert werden kann.

In jeder Wohnanlage ist ein Servicecenter – ein Gemeinschaftsraum – integriert. Hier finden auf freiwilliger Basis Begegnungen und Veranstaltungen aus dem Haus statt. Hausbewohner können hier Feste feiern oder gemeinsamen „Kaffeeklatsch“ halten. Aber auch Vereine, Gruppen und Bürger der jeweiligen Gemeinde sind hier willkommen. Auf diese Weise wird das Gemeinwesen innerhalb der Wohnanlage und ebenso nach außen lebendig gestaltet.

Lage und Architektur

Die Wohnanlagen wurden in enger Kooperation der jeweiligen Gemeinden und Städte mit der Stiftung Liebenau und der St. Anna-Hilfe realisiert. Die Zusammenarbeit ist über einen Grundlagenvvertrag geregelt. Schwerpunktmäßig wurde die Idee bislang in den Landkreisen Ravensburg, Bodenseekreis, Lindau und Sigmaringen-Zollernalb umgesetzt. Es herrscht aber auch große Nachfrage in anderen Landkreisen wie etwa Böblingen und Stuttgart. Weitere sieben Anlagen sind derzeit in Planung.

Die einzelnen Wohnanlagen beherbergen zwischen 15 und 80 alten- und behindertengerechten Wohnungen. Insgesamt gibt es in den derzeit 18 Wohnanlagen 660 Wohnungen, in denen etwa 930 Menschen leben. Die Wohnflächen sind unterschiedlich und liegen zwischen 34 und 116 m². In jede Wohnung kann ein Not-

ruf-Telefon installiert werden. Die Architektur ist so gestaltet, dass die Wohnungen über Laubengänge erreichbar sind. Dies ermöglicht tägliche Begegnungen mit anderen Bewohnern und Nachbarn.

In vielen Gemeinden betreibt die St. Anna-Hilfe neben einer Wohnanlage auch ein wohnortnahes Altenpflegeheim. Außerdem sind in einigen Gemeinden die Sozialstationen St. Anna der St. Anna-Hilfe tätig. Um die benötigten fachlichen Hilfen für ältere Menschen zu organisieren, stehen die Gemeinwesenarbeiter ständig in engem fachlichen Kontakt zu den Einrichtungsleitern der stationären Einrichtungen der St. Anna-Hilfe in einer Region und zu den Pflegedienstleiterinnen der Sozialstationen St. Anna. Sollte ein Umzug in ein Altenpflegeheim dennoch unvermeidbar sein, werden die älteren Menschen, die in einer Wohnanlage leben, bei der Vergabe eines Pflegeheimplatzes in einem Haus der St. Anna-Hilfe bevorzugt behandelt.

Erfolge/Probleme

Ein besonderer Erfolg dieses Konzeptes ist das funktionierende soziale Netz und die Kontakte untereinander. Nicht nur ältere, sondern auch jüngere Bewohner schätzen diese Kontakte und besonders, dass sie nicht alleine sind. Bei älteren Menschen zeigt die Erfahrung, dass die Pflegebedürftigkeit mitunter verhindert oder zumindest verzögert werden kann. Es gibt auch einzelne Beispiele von Menschen, die eine Zeit lang in einem Altenpflegeheim gelebt haben und noch im hohen Alter den Wunsch nach mehr Selbstständigkeit mit dem Umzug in eine Wohnanlage verwirklicht haben.

Ihnen helfen nicht nur die sozialen Kontakte und die nachbarschaftliche Unterstützung, sondern auch das professionelle Netz und die Kontakte etwa zu den ortsansässigen Ambulanten Diensten, die je nach Bedarf und Absprache helfend einspringen können.

Unbefriedigend ist in manchen Gemeinden die Finanzierung des Sozialfonds. Wider den errechneten Erwartungen decken die Mitteleinlagen die Finanzierung der Gemeinwesenarbeit nicht in allen Kommunen.

Projektfinanzierung: Die Wohnanlagen werden entweder von der Stiftung Liebenau oder einem interessierten Bauträger gebaut. Die einzelnen Wohnungen werden verkauft, sind also Eigentumswohnungen. Etwa 20 Prozent der Eigentümer nutzen die

eigene Wohnung selbst zum Wohnen. Die Vermietung der anderen Wohnungen wird über die Gemeinwesenarbeit abgewickelt. Mietpreise orientieren sich an den ortsüblichen Vergleichsmieten und liegen je nach Standort zwischen 4,10 Euro bei geförderten Wohnungen und 7,20 Euro pro Quadratmetern bei freifinanzierten Wohnungen.

Die Bewohner tragen – wie auf dem freien Wohnungsmarkt – ihre Miete und ihre Betriebskosten selbst. Die Gemeinwesenarbeit wird finanziert durch den Sozialfond, der sich aus Verkaufserlösen, Mitteleinlagen der Gemeinden und der Stiftung Liebenau und aus Spenden zusammensetzt. Die Beratung durch den/die Gemeinwesenarbeiter/in und Vermittlung von Diensten werden also aus dem Sozialfond bestritten. Pflegeleistungen, die in Anspruch genommen werden müssen, übernimmt die Pflegeversicherung oder der Pflegebedürftige.

Kontakt:

St. Anna-Hilfe für ältere Menschen gGmbH

Siggenweilerstraße 11

88074 Meckenbeuren

Tel.: 07542/10-1703

Fax: 07542/10-1709

info@st.anna-hilfe.de

www.st.anna-hilfe.de

Haus Mobile

Köln-Weidenpesch

Projektfertigstellung 1997

Projektziele

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

Projektbeschreibung

Planungsphase

- Bewohnerinitiative
- Beratung und Begleitung durch den Verein „Neues Wohnen im Alter“ e.V., Köln
- Grundstücksakquisition über den 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 Gemeinschaftsräumen
- Wohnungsgrößenmix
- Jede Wohnung mit Balkon oder Terrasse
- 36 Wohneinheiten 36–144 m²
- Gemeinschaftsraum mit kleiner Küche
- Zusätzlich: Gästezimmer, Pflegebad, Dachgarten, Tiefgarage, Fahrradkeller

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
- Nachbarschaftscafé

Bewohner

Insgesamt 54 Bewohner

Altersstruktur

0–17 Jahre:	9
18–35 Jahre:	13
36–55 Jahre:	13
56–70 Jahre:	13
über 70 Jahre:	6

in Ein-, Zwei- und Mehrpersonenhaushalten

Finanzierung/Kosten

- 1/3 der Wohneinheiten öffentlich gefördert
- Kaufpreis frei finanzierter Wohnungen: 2250 Euro pro m²
- Netto Kaltmiete 9 Euro pro m²
- Verkauf der frei finanzierten Wohnungen zu 2/3 an Selbstnutzer und 1/3 an Anleger
- Fördermittel des Landes NRW im Rahmen des Programms „Zukunftsweisende Bauvorhaben“ und im Rahmen der „Förderung Neuer Wohnformen für ältere 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 50 Cent pro m² auf max. 26,50 Euro pro Wohnung durch einen zweiten Zuschuss der Landesregierung

Rechtsform

- Eigentum nach Wohneigentumsgesetz (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 das Angebot

Hemmnisse

- Schwierigkeiten bei der Finanzierung des Grundstücks, bevor Interessenten Kaufverträge abgeschlossen hatten
- Zögern von Wohnungsbaugesellschaften, als Investor oder Zwischenfinanzierer aufzutreten
- Akzeptanz der Kosten für Gemeinschaftsflächen unter den Einwohnern 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

Kontakt:

Haus Mobile e.V.

Hohenfriedbergstraße 11–13

50737 Köln

Neue Wohnformen im Alter, Regionalbüro Rheinland

Neues Wohnen im Alter e.V.

Erika Rodekirchen

Marienplatz 6

50676 Köln

Tel./Fax (02 21) 2 40 70 75

Gemeinschaftliches Wohnen

Karmelkloster, Bonn-Pützchen

Projektfertigstellung 2001

Projektziele

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

Projektbeschreibung

Planungsphase

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

Realisierungsphase

- Zwischenfinanzierung des Grundstückkaufs über Bankdarlehen (Architekten)
- Gründung der Gesellschaft „Gemeinschaftliches Wohnen Karmelkloster Bonn-Pützchen GmbH & Co.KG“
- Organisation und Finanzierungsplanung des Projekts 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
- Anzahl der Wohneinheiten: 34 + 26
- Wohnungsgröße 30–150 m²
- Ergänzende Einrichtungen: 2 Büroräume, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung, Nachbarschaftscafé, Klosterinnenhof, Tiefgarage, 6.000 m² Gartenpark

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
- Gründung eines Bewohnervereins geplant, in dem alle Käufer und Bewohner des Hauses Mitglied sind
- Angebot der Übernahme der Hausverwaltung über zunächst fünf Jahre durch Architekten

Bewohner

- Insgesamt ca. 100 Bewohner in Ein- und Zweipersonenhausen halten
- Altersstruktur: 30–65 Jahre, die Hälfte über 60 Jahre

Integrierte Dienstleistungen

- Organisation der Nachbarschaftshilfe über Verein

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
- Kaufpreis freifinanzierter Wohnungen: 2400 Euro pro m²
- Netto Kaltmiete: 8 Euro pro m² zuzüglich 12,50 Euro pro Wohnung für den Gemeinschaftsraum
- Beim Klosterumbau Denkmal-Afa von zehn Prozent über 10 Jahre auf etwa die halbe Kaufsumme
- Gästewohnung und Gemeinschaftsraum im Eigentum der Architekten. Kapitalkosten hierfür werden über monatlich zu zahlende 12,50 Euro jedes Bewohners bedient.

Kontakt:

Gemeinschaftliches Wohnen
Karmelkloster, Bonn-Pützchen GmbH & Co. KG
Karmeliterstraße 1
53229 Bonn
Tel. 0228/9480348,
e-mail: das.architekturbuero@t-online.de

Literaturempfehlungen:

Birg, Herwig: Die demografische Zeitenwende. Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland und Europa. München, 2001.

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (Hrsg.): Bundesmodellprogramm „Selbstbestimmt Wohnen im Alter“. 1. Zwischenbericht der wissenschaftlichen Begleitung. Hannover/Bonn, 2000.

Fuchs, Dörte; Orth, Jutta: Bauen in der Gruppe. Kostengünstig, innovativ, ökologisch. München 2000.

Fuchs, Dörte; Orth, Jutta: Gemeinsam statt einsam. Wohnmodelle für einen neuen Lebensabschnitt. In: Verbraucherzentrale NRW (Hrsg.): Durchblick: Älter werden – zufrieden und sicher. Düsseldorf, 2003.

Fuchs, Dörte; Orth, Jutta: Umzug in ein neues Leben. Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte. München, 2003.

van de Donk, Berny: Gemeinsames Leben in der dritten Lebensphase. Wohngemeinschaften von und für Senioren in den Niederlanden. In: Barbara Brasse, Michael Klingeisen und Ulla Schirmer (Hrsg.): Alt sein – aber nicht allein. Münster, 1993, S. 53–81.

Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Regionalgruppe Hamburg (Hrsg.): Neue Wohnformen für Alt und Jung – Informationen über Gruppenwohnprojekte. Hamburg, 3., aktualisierte Auflage 1999.

Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Bundesvereinigung (Hrsg.): Arbeitsmappe für Initiativgruppen. (Zu beziehen über das FGWA e.V. Hannover, Adresse siehe Adressverzeichnis)

Geo, 5/2004: Deutschlands Zukunft. Wie werden wir leben? Wo werden wir leben? Welche Aussichten hat unsere Gesellschaft? S. 88-140. Dazu: Sonderbeilage Kreise und Städte im Test.

Graue Panther Hamburg e.V. (Hrsg.): Gemeinschaftliches Wohnen. Die Panther. Wohnprojekte in St. Pauli, St. Georg und Harburg. Hamburg, 1999.

Höpflinger, François: Traditionelles und neues Wohnen im Alter. Zürich, 2004.

Ludl, Herbert (Hrsg.): Das Wohnmodell Inter-Ethnische Nachbarschaft. Wien, 2003.

Klie, Thomas: Wohnen im Alter. Das Buch zur Fernsehserie ARD-Ratgeber Recht. München, 2003.

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger: Leben und Wohnen im Alter. Band 1. Neue Wohnkonzepte. Bestandanalyse. Köln, 2003. Hrsg. von der Bertelsmann Stiftung und dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA). Bezug über KDA.

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger: Leben und Wohnen im Alter. Band 2. Betreute Wohngruppen – ein bedarfsgerechtes Wohnangebot für die Zukunft? Köln, 2003. Hrsg. von der Bertelsmann Stiftung und dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA). Bezug über KDA.

Kremer-Preiß, Ursula; Stolarz, Holger: Leben und Wohnen im Alter. Band 3. Quartiersbezogene Wohnkonzepte. Expertenworkshop. Köln, 2003. Hrsg. von der Bertelsmann Stiftung und dem Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA). Bezug über KDA.

Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes NRW (Hrsg.): Neue Wohnprojekte für ältere Menschen. Gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen. Beispiele und Wege zur Umsetzung. Düsseldorf, 4. Auflage 2000.

Narten, Renate; Stolarz, Holger: Neue Wohnmodelle für das Alter. Dokumentation des Expertenworkshops am 11./12. Juni 1997 in Bonn-Oberkassel. Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend. Berlin, 2000.

Narten, Renate; Tischer, Sylvia: Raumkonzepte für Wohngemeinschaften selbstständig lebender alter Menschen – Erfahrungen aus niederländischen Wohnprojekten. Forschungsprojekt im Auftrag des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau. Hannover, 2000.

Opaschowski, Horst W.: Leben zwischen Muss und Muße. Die ältere Generation: Gestern. Heute. Morgen. Hrsg. vom DIT (Deutscher Investment Trust Frankfurt). Hamburg, 1998.

Osterland, Astrid: Nicht allein und nicht ins Heim. Alternative Alten-WG. Paderborn, 2003.

Otto, Ulrich: Begleitung und Beratung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. In: Harald Blonski (Hrsg.): Wohnformen im Alter. Weinheim; Basel, 1997, S. 155–173.

Rühm, Bettina: Unbeschwert Wohnen im Alter. Neue Lebensformen und Architekturkonzepte. München, 2003.

Schader-Stiftung (Hrsg.): Neue Wohnung auch im Alter. Folgerungen aus dem demografischen Wandel für Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft. Darmstadt, 1997.

Schirmacher, Frank: Das Methusalem-Komplott. München, 2004.

Weber, Rotraut; Wölfle, Gunther, Rösner, Verena: Wohnen im Alter. Zukunftsweisende Lösungen: Praxis – Probleme – Perspektiven. Hrsg. vom Landesinstitut für Bauwesen und angewandte Bauschadenforschung NRW. Aachen, 1993.

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

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): BauWohnberatung Karlsruhe. Wissenschaftliche Begleitung des Modellprojektes einer prozesshaften Wohnberatung. Ludwigsburg 2003. (Bezug kostenlos über die Wüstenrot Stiftung)

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Evaluationsstudie Betreutes Wohnen. Ludwigsburg, 2001. (Bezug kostenlos über Wüstenrot Stiftung)

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Integriertes Wohnen im städtischen Kontext. Ludwigsburg, 1998. (Bezug kostenlos über Wüstenrot Stiftung)

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Technik und Wohnen im Alter. Ludwigsburg, 2000. (Bezug kostenlos über Wüstenrot Stiftung)

Wichtige Adressen:

Alt werden in Gemeinschaft e.V. – AWIG

Erhard Becke

Sieglinde Wartenberg

Hohe Straße 102

01187 Dresden

Tel / Fax 0351 / 4 03 05 77

e-mail: awigverein@web.de

Angebot: Beratung für Initiativgruppen,
Informationsveranstaltungen.

BAGSO e.V.

Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen

Eifelstraße 9

53119 Bonn

Tel. 0228 / 24 99 93 – 0

Fax 0228 / 24 99 93 – 20

e-mail: kontakt@bagso.de

www.bagso.de

Angebot: Publikationen zum Thema Alter und Wohnen,
BAGSO Nachrichten, Onlinekontaktbörse zu zahlreichen
Seniorenorganisationen.

BauWohnberatung Karlsruhe / bed & roses

Ludwig-Marum-Straße 38

76185 Karlsruhe

Tel. 0721 / 59727 – 0

Fax 0721 / 59727 – 70

Und:

Belchenstraße 43

76199 Karlsruhe

Tel. 0721 / 88 67 53

Fax 0721 / 88 67 53

e-mail: kontakt@bedandroses.de

www.bedandroses.de

Angebot: Projektentwicklung, Prozessbegleitung und
Moderation von gemeinschaftsorientierten Wohnprojekten,
individuelle Beratung von Einzelpersonen und Gruppen, Kom-
munen und Bauträgern, Tagungen.

FGWA e.V.

Forum für Gemeinschaftliches Wohnen im Alter Hannover
Bundesgeschäftsstelle

c/o Gerda Helbig

Hohe Straße 9

30449 Hannover

Tel. 0511 / 92 40 01- 827 oder 60 45 955

Fax 0511 / 92 40 01 – 899 oder 60 44 507

e-mail: info@fgwa.de

www.fgwa.de

Angebot: Publikationen und Beratung zum Thema gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte, Tagungen, Seminare, Newsletter, Vernetzung bestehender Initiativen. Einzige bundesweite Dachorganisation für Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens im Alter.

Graue Panther Hamburg e.V.

Treffpunkt St. Georg

Zimmerpforte 8

20099 Hamburg

Tel / Fax 040 / 24 80 96

e-mail: graue-panther-hh@t-online.de

www.graue.panther-hamburg-ev.de

Angebot: Beratung von Einzelpersonen und Initiativgruppen bei der Konzeption von Gruppenbauprojekten, Projektmoderation, Seminare und Tagungen zum Thema „Wohnen im Alter“.

KDA

Kuratorium Deutsche Altershilfe

An der Paulskirche 3

50677 Köln

Tel. 0221 / 93 18 47- 0

Fax 0221 / 93 18 47- 6

e-mail: info@kda.de

www.kda.de

Angebot: Umfassendes Angebot an Publikationen zum Thema Alter und Wohnen im Alter, Newsletter.

Neues Wohnen im Alter e.V.
Marienplatz 6
50676 Köln
Tel 0221 / 2 40 70 75 oder: 21 50 86 (AB)
Fax 0221 / 9 23 18 87
www.nwia.de
nwia.ev@t-online.de
Angebot: Telefonische Beratung, Kontaktvermittlung.

Paritätisches Bildungswerk
Landesverband Baden-Württemberg e.V.
Martin Link
Haussmannstraße 6
70188 Stuttgart
Tel 0711 / 2 15 51 92
Fax 0711 / 2 15 52 14
e-mail: link@bildungswerk.paritaet-bw.de
Angebot: Seminare, Tagungen, Vorträge zum Thema gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Beratung in Rechts- und Finanzierungsfragen. Über die Genossenschaft *pro ... gemeinsam bauen und leben* werden auch eigene Projekte initiiert (Adresse siehe unten), außerdem eine Netzwerkliste mit Wohnprojekten.

pro ... gemeinsam leben und wohnen e.G.
Wohngenossenschaft
Haussmannstraße 6
70188 Stuttgart
Tel 0711 / 2 34 81 62
Fax 0711 / 9 54 75 67

STATTB AU Hamburg GmbH
Neuer Kamp 25
20359 Hamburg
Tel 040 / 43 29 42 – 0
Fax 040 43 29 42 – 10
e-mail: post@stattbau-hamburg.de
www.stattbau-hamburg.de

Angebot: Beratung und Betreuung von Gruppen mit Schwerpunkt Hamburg und Umland. Entwicklung und Umsetzung gemeinschaftsorientierter, meist generationsübergreifender Wohnprojekte, Infoblatt FREIHAUS mit Schwerpunkt neuer Entwicklungen im Bereich Wohngruppen.

stiftung trias
Oskar-Hoffmann-Straße 25
44789 Bochum
Tel 0234 / 5797 – 156
Fax 0234 / 5797 – 188
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

Angebot: Förderung und Begleitung von modellhaften Wohnprojekten, Genossenschaften etc., Beratung in Rechts- und Finanzierungsfragen.

Urbanes Wohnen e.V.
Manfred Drum
Bürgerzentrum Seidlvilla
Nikolaiplatz 1b
80796 München
Tel 089 / 39 86 82
Fax 089 / 38 80 89 43
e-mail: manfred.drum@urbanes-wohnen.de
www.urbanes-wohnen.de

Angebot: Hilfe zur Selbsthilfe für alle Phasen des Gruppenprozesses, Moderation, Grundlagenseminare, Wohnprojektetage mit Vorträgen, Workshops und Projektausstellung, Internet-Wohnprojektebörse.

WABE e.V.
Gemeinschaftliche Lebens- und Wohnformen
Gebrüder-Schmid-Weg 11
70199 Stuttgart
Tel 0711 / 24 36 52 (Frau Rohde) oder
0711 / 2 56 60 33 (Frau Schneider)

Angebot: Beratung und Unterstützung gemeinschaftsorientierter, generationsübergreifender Wohnprojekte.

WOGENO München eG

Genossenschaft für selbstverwaltetes, soziales und ökologisches Wohnen

Aberlestraße 16 Rgb.

D-81371 München

Tel 089 / 721 17 05

Fax 089 / 725 50 74

e-mail: info@wogeno.de

www.wogeno.de

Angebot: Beratung in Fragen genossenschaftlich organisierter Wohnprojekte.

wohnbund e.V.

Verband zur Förderung wohnpolitischer Alternativen

Aberlestraße 16 / Rgb.

81371 München

Tel 089 / 74 68 96 11

Fax 089 / 72 55 074

e-mail: info@wohnbund.de

www.wohnbund.de

Angebot: Online-Projektbörse, alle zwei Jahre Wohnbundtage, zahlreiche Publikationen. Regelmäßig: Wohnbund-Informationen, verschiedene Arbeitsgemeinschaften und Online-Foren zum Thema Wohnen, Kongresse, Tagungen.

Wohnbund-Beratung NRW GmbH

Herner Straße 229

44809 Bochum

Tel 0234 / 9 04 40 – 0

Fax 0234 / 9 04 40- 11

e-mail: kontak@wohnbund-beratung-nrw.de

www.wohnbund-beratung-nrw.de

Angebot: Beratung von Initiativgruppen und Wohnungsbaunternehmen, Kommunen und öffentlicher Verwaltung bei der Entwicklung und Umsetzung neuer Wohnmodelle, Moderationsverfahren, Website mit Onlineprojektbörse, Publikationen.

Für Österreich:

wohnbund:consult

Hellbrunnerstraße 3/8

A-5020 Salzburg

Tel +43(0)662/ 87 21 77

e-mail: Wohnbund.sbg@aon.at

www.wohnbund.at/consult.htm

Kurzbiografien der Autoren

Michael Andritzky

Geboren 1940 in Dresden. Studium der Sozialwissenschaften. 1971–1983 Generalsekretär Deutscher Werkbund. Freier Journalist, Publizist, Ausstellungs- und Filmemacher mit Schwerpunkt Wohnen. Langjähriger Vorsitzender Arbeitsgemeinschaft Wohnberatung e.V. Mitbegründer der Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK). Mitbegründer von bed & roses. Zahlreiche Ausstellungen und begleitende Publikationen, darunter „Lernbereich Wohnen“, 1979; „Oikos. Von der Feuerstelle zur Mikrowelle“, 1992/1993; „Wie viel Wärme braucht der Mensch?“, 1995; Kapitel „Wohnweisen und Lebensstile“ in Geschichte des Wohnens, 1999; „baumstark“, 2001; „Das Netz“, 2002.

Dr. Joachim Brech

Geboren 1943. Studium der Architektur an der Technischen Universität München, dort wissenschaftlicher Assistent am Lehrstuhl für Entwerfen und Gebäudelehre. Mitarbeiter im Institut Wohnen und Umwelt Darmstadt. Mitarbeiter des Deutschen Werkbunds. Mitbegründer und Geschäftsführer des WOHN-BUND e.V. Gastprofessur für Wohnungsbau an der Gesamthochschule Kassel. Organisation internationaler Konferenzen. Teilhaber von WOHN-BUND Frankfurt GmbH, einem intermediären Forschungs- und Planungsbüro. Seit 2001 selbstständig in Wohnbauplanung, Forschung und Publizistik innerhalb eines Netzwerks. „Forschungsagentur“ im Forschungsfeld „Städte der Zukunft“ des Bundesbauministeriums.

Dr. Albrecht Göschel

Geboren 1941. Studium der Architektur und Stadtplanung an den Universitäten Hannover (TU) und Berlin (TU); Soziologie und Sozialpolitik an der University of Essex, England; Promotion (Soziologie) Bremen 1980; Tätigkeit als Stadtplaner in München und Frankfurt/M., Wissenschaftlicher Mitarbeiter an den Universitäten Göttingen und Bremen, HdK Bremen; Seit 1987 Wissenschaftlicher Mitarbeiter/Projektleiter am Deutschen Institut für Urbanistik, Berlin; Arbeitsschwerpunkte Kultur- und Sozialpolitik,

Wertewandel, allg. Stadt- und Kommunalpolitikforschung; zurzeit u.a. Projektleiter der Begleitforschung zum Forschungsverbund „Stadt 2030“ des Bundesministeriums für Bildung und Forschung. Lehrbeauftragter an den Universitäten Frankfurt/M, Göttingen, FU Berlin, HU Berlin; Gastdozent am Internationalen Zentrum für Kulturmanagement Salzburg, an der Hochschule für Wirtschaft und Politik Hamburg und der Fernuniversität Hagen; ehrenamtliche Tätigkeiten in der Kulturpolitik. Veröffentlichungen zu kommunaler Kultur- und Sozialpolitik, Wertewandel, Generationenfolge, Zukunft der Stadt, Stadtschrumpfung.

Alexander Grünenwald

Geboren 1949 in Gleisweiler. Architekturstudium, Wissenschaftliche Mitarbeit am Institut für Gebäudeplanung, Universität Karlsruhe. 1980 Gründung der Gruppe 4 Plus, ab 1998 Büro Grünenwald+Heyl Architekten. Seit 1998 Geschäftsführer der Bauwohnberatung Karlsruhe (BWK). Vorstandsmitglied im Deutschen Werkbund Baden-Württemberg. Mitbegründer von bed & roses. Arbeitsschwerpunkte: Innovative soziale Wohnprojekte, integrale, prozessorientierte Planungsmethoden.

Dr. Thomas Hauer

Geboren 1970 in Offenburg. Studium der Literaturwissenschaften, Mediävistik, Rechts- und Verfassungsgeschichte und Philosophie in Freiburg und Karlsruhe. Begleitstudium der Angewandten Kulturwissenschaften am IAK Karlsruhe. Stipendiat der Landesgraduiertenförderung Baden-Württemberg. 2000 Promotion im Fachbereich Angewandte Kulturwissenschaft. Seit 2000 freiberuflich tätig als wissenschaftlicher Autor und Redakteur.

Berta Heyl

Geboren 1959 in Worms. Architekturstudium, Wissenschaftliche Mitarbeit am Institut für Städtebau und Regionalplanung, Universität Karlsruhe. 1980 Gründung der Gruppe 4 Plus, ab 1998 Büro Grünenwald+Heyl Architekten. Vorstandsmitglied im BDA und Mitglied im Planungsbeirat der Architektenkammer. Mitbegründerin von bed & roses. Arbeitsschwerpunkte: Innovative Wohnprojekte und energetisch optimierte Gebäude.

Alex Hofmann

Geboren 1967 in Gaggenau. Redakteur beim SWR 4 Badenradio Karlsruhe.

Gerda Helbig

Geboren 1928 in Bremen. Erster Beruf: Erzieherin, Leiterin Kindertagesstätte, Dozentin für Entwicklungspsychologie und Pädagogik an Krankenpflegeschule. Diplome in Erziehungsberatung, Entwicklungspsychologie und Pädagogik (Schweden, USA).

Seit 1980 eigenes Redaktionsbüro für Geo- und Biowissenschaftliche Zeitschriften und Bücher, Desktop Publishing, Datenbankmanagement & Computeranwendungen sowie Organisation von internationalen wissenschaftlichen Tagungen. 1990 – 1993 Secretary-Treasurer der International Federation of Science Editors. Über 30 Jahre im Ausland gelebt, u.a. in USA, Frankreich, Belgien, Italien, Schweden, Pakistan, Niederlande und dort Erfahrungen mit verschiedenen Wohnformen gemacht. Seit 1997 Vorstand und Geschäftsführung im Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Bundesvereinigung. e.V.

Prof. Dr. Cornelia Kricheldorf

Geboren am 10. 9. 1953 in Augsburg. Studium der Sozialpädagogik, Soziologie, Psychologie, Pädagogik und Gerontologie an der Kath. Stiftungsfachhochschule München und an den Universitäten Augsburg, Hagen und Kassel. Promotion an der Universität Rostock.

Breiter Erfahrungshintergrund in der gerontologischen Praxis und Forschung. Projektleiterin für Bundesmodellprojekte im Bereich der offenen Altenarbeit und Gerontopsychiatrie, Schulleiterin einer Altenpflegeschule, Geschäftsführerin und Fachbereichsleiterin in der beruflichen Weiterbildung im Bereich Soziale Gerontologie und Pflege. Seit 2002 Professorin für angewandte Soziale Gerontologie an der Kath. Fachhochschule in Freiburg.

Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier

Geboren 1949 in Trier. Studium der Mathematik und Physik sowie Studium der Informatik und Kommunikationswissenschaften in Bonn. Seit 1976 Forschungs- und Gutachtertätigkeit, u.a. für Bundes- und Landesministerien, Kommunen, Wohnungsunter-

nehmen, Investoren, Banken, Lebensversicherungen und Bausparkassen. Vorstandsvorsitzende der empirica ag, wirtschafts- und sozialwissenschaftliches Beratungsunternehmen. Mitglied des Rates der Immobilienweisen, stellvertretende Vorsitzende der 2. Altenberichtkommission, Referentin der European Business School Immobilienakademie.

Dr. Renate Narten

Geboren 1952 in Hannover. Studium der Soziologie, politischen Wissenschaften und Stadtplanung an der Universität Hannover. Promotion am Fachbereich Architektur. 1978 – 1985 wiss. Mitarbeiterin der Hochschul-Informations-System GmbH. 1985 – 1996 wiss. Mitarbeiterin am Fachbereich Architektur der Universität Hannover. Seit 1996 freiberuflich tätig im Büro für sozial-räumliche Forschung und Beratung, Hannover.

Harald Nier

Geboren 1952 in Gundelfingen bei Freiburg. 1972 – 1980 Studium der Psychologie in Freiburg. 1980 Diplom-Psychologe. 1978 – 1981 Landesjugendreferent beim Evangelischen Oberkirchenrat, Karlsruhe. 1981 – 1992 Referatsleiter „Psychiatrie / Gesundheitshilfe“ beim Diakonischen Werk Baden, Karlsruhe. 1993 – 2003 Abteilungsleiter „Gesundheit, Rehabilitation und Sozialarbeit“ und Referatsleiter Altenhilfe beim Diakonischen Werk Baden. Seit 2003 Vorstand des Badischen Landesvereins für Innere Mission, Karlsruhe. Ehrenamtliche Funktionen bei einer kirchlichen Sozialstation und einer Integrationsfirma für psychisch Behinderte.

Rolf Novy-Huy

Geboren 1957 in Castrop-Rauxel. Bankkaufmann. 1973 Lehre zum Bankkaufmann in Kaufbeuren im Allgäu. Unterschiedliche Tätigkeiten und Einsatzorte für zwei deutsche Großbanken, in München, Frankfurt und New York. Seit 1995 Kreditbetreuer für Wohnprojekte bei der GLS Gemeinschaftsbank eG in Bochum. In 2002 Mitbegründer und Vorstandmitglied der stiftung trias, gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Gesellschaft. Seit 1981 Mitglied der GRÜNEN. 10 Jahre Kommunalpolitik und Tätigkeit als Stadtverordneter in Bad Schwalbach im Taunus. Engagement im Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.

Klaus Joachim Reinig

Geboren 1950. Seit 1982 tätig als freier Architekt (1982 bis 1992 Planerkollektiv, seit 1992 Plan –R– Architektenbüro Joachim Reinig). Tätigkeitsschwerpunkte sind: Baugemeinschaften und neue Wohnformen, Selbsthilfeprojekte, ökologisches Bauen, Passivhäuser und energetische Sanierung, Denkmalschutz, Bauen für Religionsgemeinschaften, Aufbau von intermediären Organisationen und selbstverwalteten Wohngenossenschaften.

Dr. Tobias Robischon

Geboren 1963 in Prüm/Eifel. 1984 – 1991 Studium der Politikwissenschaft in Marburg und Berlin. 1991 – 1994 Promotionsstipendium am Max-Planck-Institut für Gesellschaftsforschung Köln. 1995 Promotion zum Dr. rer. pol. Seit 1994 Wissenschaftlicher Referent der Schader-Stiftung, Darmstadt.