

**Dortmunder Beiträge
zur Raumplanung
112**

Micha Fedrowitz
Ludger Gailing

Zusammen wohnen



Gemeinschaftliche Wohnprojekte
als Strategie sozialer und
ökologischer Stadtentwicklung

Micha Fedrowitz, Ludger Gailing
Zusammen wohnen
Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie
sozialer und ökologischer Stadtentwicklung

Herausgeber

*Institut für Raumplanung (IRPUD),
Fakultät Raumplanung - vertreten durch die
Schriftenkommission -, Universität Dortmund*

Schriftleitung

Ursula von Petz

Layout

Violetta Kappelmann, Micha Fedrowitz

Cover

Violetta Kappelmann

Druck

Kolander & Poggel GbR, Dortmund

Vertrieb

*Dortmunder Vertrieb für Bau- und Planungsliteratur
(im Auftrag vom Informationskreis für Raumplanung e.V.)*

*Nachdruck, auch auszugsweise,
nur mit Genehmigung des Herausgebers*

*Dortmund 2003
ISBN 3-88211-141-0*

**Dortmunder Beiträge
zur Raumplanung
112**

Micha Fedrowitz
Ludger Gailing

Zusammen wohnen

Gemeinschaftliche Wohnprojekte
als Strategie sozialer und
ökologischer Stadtentwicklung

Inhalt

| | |
|--|----|
| Vorwort | 11 |
| 1 Einleitung | 13 |
| 2 Methodik | 15 |
| 2.1 Forschungsziele und Aufbau der Arbeit | 15 |
| 2.2 Wahl der Erhebungsmethode | 16 |
| 3 Hintergrund und Relevanz gemeinschaftlicher Wohnformen | 19 |
| 3.1 Geschichtlicher Hintergrund gemeinschaftlich orientierten Wohnens | 19 |
| 3.2 Die heutige gesellschaftliche Relevanz gemeinschaftlicher Wohnformen | 25 |
| <i>Sozialer Wandel der Haushalts- und Familienformen (25). Neue Unsicherheit und Vielfalt der Lebensstile (28). Die ökologische Problematik (29). Gemeinschaftswohnprojekte als Veränderungschance für Wohnungspolitik und Stadtplanung (30). Fazit (32)</i> | |
| 4 Die Fallstudien | 33 |
| 4.1 Was sind Gemeinschaftswohnprojekte? | 33 |
| 4.2 Kriterien zur Auswahl der Fallbeispiele | 35 |
| 4.3 Kurzsteckbriefe der Fallstudien | 36 |
| <i>Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach (37). Neubauprojekt „Neues Wohnen“ Düsseldorf-Gerresheim (39). Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen, Würselen (41). Hamburger Projektlandschaft (43)</i> | |
| 5 Ökologische und soziale Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte | 45 |
| 5.1 Ökologische Potenziale | 45 |
| <i>Gemeinschaftswohnprojekte als Potenzial für die kompakte Stadt (46). Die soziale Relevanz der technischen Strategie (48). Gemeinschaftswohnprojekte als Potenzial für ökologisches Lernen und Verhalten (49). Fazit (52)</i> | |
| 5.2 Soziale Potenziale | 52 |
| <i>Gesellschaftliche Vorteile (53). Potenziale einzelner Ziel- und Initiatorengruppen (56). Vorbehalte und Ambivalenzen (60). Fazit (61)</i> | |
| 5.3 Exkurs: Ökonomische Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte | 61 |
| 5.4 Fazit | 63 |
| 6 Aktuelle Praxis der Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten ... | 65 |
| 6.1 Initiative und strategische Herangehensweise der Entscheidungsträger ... | 66 |

| | | |
|----------|---|------------|
| 6.2 | Marketing, Information, Vernetzung | 71 |
| 6.3 | Gruppenbildung und Gruppenprozess | 76 |
| 6.4 | Finanzierung und Förderung | 81 |
| 6.5 | Immobilienverfügbarkeit | 86 |
| 6.6 | Bauplanung und Baubetreuung | 90 |
| 6.7 | Nutzungsphase und Verwaltung | 93 |
| 7 | Strategiebausteine zur Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten | 99 |
| 7.1 | Handlungsfeld „Initiative und strategische Herangehensweise der Entscheidungsträger“ | 100 |
| 7.2 | Handlungsfeld „Marketing, Information, Vernetzung“ | 104 |
| 7.3 | Handlungsfeld „Gruppenbildung und Gruppenprozess“ | 109 |
| 7.4 | Handlungsfeld „Finanzierung und Förderung“ | 112 |
| 7.5 | Handlungsfeld „Immobilienverfügbarkeit“ | 117 |
| 7.6 | Handlungsfeld „Bauplanung und Baubetreuung“ | 122 |
| 7.7 | Handlungsfeld „Nutzungsphase und Verwaltung“ | 125 |
| 8 | Resümee | 129 |

| | |
|--------------------------|------------|
| Anmerkungen | 133 |
|--------------------------|------------|

| | |
|-----------------------------------|------------|
| Literaturverzeichnis | 135 |
|-----------------------------------|------------|

| | |
|---|------------|
| Interview- und Vortragsverzeichnis | 139 |
|---|------------|

Abbildungsverzeichnis

| | |
|--|----|
| Abb. 1: Überblick über Forschungsfragen und Methodik | 16 |
| Abb. 2: Phalanstère-Entwurf | 21 |
| Abb. 3: Überblick über die Fallbeispiele | 36 |
| Abb. 4: Lageplan der Siedlung Unterbach, Beispielgrundriss, Beispielansichten | 37 |
| Abb. 5: Gemeinschaftshaus des ökologischen Dorfes | 38 |
| Abb. 6: Grasdächer auf den Wohnhäusern der Siedlung | 38 |
| Abb. 7: Siedlung „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | 39 |
| Abb. 8: Ökologisches Wohnprojekt in Holzständerlehmbauweise | 40 |
| Abb. 9: „Rundling“ der Architekten Jax und Schulten | 40 |
| Abb. 10: Aufsicht auf die Wohnanlage | 41 |
| Abb. 11: Rückseite der Wohnanlage | 42 |
| Abb. 12: Eingangsbereich im Mauerfeldchen | 42 |
| Abb. 13: Lage von Wohnprojekten im innerstädtischen Bereich Hamburgs | 43 |
| Abb. 14: Wohnungsbauvorhaben Zeisewiese mit insgesamt 17 Wohnprojekten | 44 |
| Abb. 15: ABB-Wohnprojekt „Villa Magdalena K.“ | 44 |
| Abb. 16: Realität des ökologischen Wohnens an der Peripherie: Parkplatz in Düsseldorf-Unterbach | 47 |

| | |
|---|----|
| Abb. 17: Spielgeräte für Kinder im Würselener Projekt Mauerfeldchen | 55 |
| Abb. 18: Kreatives Milieu im Hamburger Wohnprojekt Schanzenstraße | 59 |
| Abb. 19: Schwules Wohnprojekt in der Brigittenstraße (Hamburg-Altona) | 60 |
| Abb. 20: Strategische und prozessbegleitende Hürden bei der Initiierung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte | 65 |
| Abb. 21: Überblick über die Strategiebausteine | 99 |

Tabellenverzeichnis

| | |
|--|----|
| Tab. 1: Verteilung der Privathaushalte nach Generationenzahl und Haushaltstyp | 24 |
| Tab. 2: Unterscheidungskriterien von Gemeinschaftswohnprojekten | 35 |
| Tab. 3: Initiative und strategische Herangehensweise der Entscheidungsträger | 66 |
| Tab. 4: Marketing, Information, Vernetzung | 72 |
| Tab. 5: Phasen im Gruppenprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte | 77 |
| Tab. 6: Gruppenbildung und Gruppenprozess | 78 |
| Tab. 7: Finanzierung und Förderung | 81 |
| Tab. 8: Immobilienverfügbarkeit | 87 |
| Tab. 9: Bauplanung und Baubetreuung | 91 |
| Tab. 10: Nutzungsphase und Verwaltung | 94 |
| Tab. 11: Arbeitsgruppensitzungen im Projekt Mauerfeldchen und deren Themen | 96 |

Verzeichnis der Textkästen (Kapitel 6)

| | |
|--|----|
| Kasten 1: Die Tübinger Südstadt | 68 |
| Kasten 2: Die Strategie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Hannover | 70 |
| Kasten 3: Ein Blick in die Niederlande: „Landelijke Vereniging Centraal Wonen“ | 73 |
| Kasten 4: Regionale Anlauf- und Informationsstellen im Rheinland und in Westfalen | 74 |
| Kasten 5: Belegungsmärkte als Instrument für Nachbarschaftsbildung - Das Beispiel Hannover-Möhringsberg | 80 |
| Kasten 6: Das NRW-Förderprogramm für gemeinschaftliches Wohnen im Alter | 83 |
| Kasten 7: Die Projektreihe „Einfach und selber bauen“ | 85 |
| Kasten 8: Kein „best-practice“-Beispiel: Die Grundstücksvergabepaxis der Stadt Dortmund als Hindernis für gemeinschaftliche Wohnprojekte | 89 |
| Kasten 9: Ein Blick nach Dänemark - Bauplanung der Bofællesskaber | 92 |
| Kasten 10: Selbstverwaltung im Hochhaus | 97 |
| Kasten 11: „Belegung ganz anders“ in der Genossenschaft Falkenried-Terrassen | 98 |

Verzeichnis der Strategiebausteine (Kapitel 7)

| | |
|---|-----|
| Baustein 1: Die Artikulation der Unterstützungsbereitschaft | 100 |
| Baustein 2: Die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als umfassende kommunale Strategie | 101 |
| Baustein 3: Der alternative spezialisierte Bauträger | 103 |
| Baustein 4: Forschungsstelle und Infobüro Gemeinschaftswohnprojekte | 105 |
| Baustein 5: Regionale Koordinationsstelle Wohnprojekte | 106 |
| Baustein 6: Lokale Agentur zur Beratung und Begleitung von Wohnprojektgruppen | 108 |
| Baustein 7: Der Gruppenprozess im selbstinitiierten Eigentumsprojekt | 110 |
| Baustein 8: Der Gruppenprozess im fremdinitiierten Mietwohnungsprojekt . | 111 |
| Baustein 9: Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau | 113 |
| Baustein 10: Förderung für private Baugruppenprojekte | 114 |
| Baustein 11: Sonderförderung für besondere soziale Gruppen und zur Umsetzung besonderer stadtpolitischer Ziele | 115 |
| Baustein 12: Finanzierung von Moderations- und Betreuungsleistungen | 116 |
| Baustein 13: Institutionalisierung der kommunalen Grundstücksvergabe an Wohnprojekte | 117 |
| Baustein 14: Sozialverträgliche Gestaltung der Grundstückspreise und Erbpachtkonditionen | 118 |
| Baustein 15: Die Bürgerstadt AG | 120 |
| Baustein 16: Die Stiftung für gemeinschaftliche Wohnformen | 121 |
| Baustein 17: Datenbank mit standardisierten Bauformen und Kostenübersichten | 123 |
| Baustein 18: Planer- und Architektenpool | 123 |
| Baustein 19: Bauentwicklungs- und -betreuungsagentur | 124 |
| Baustein 20: Dachgenossenschaft | 125 |
| Baustein 21: Verwaltungsgesellschaft als Dienstleister für selbstinitiierte Wohnprojekte | 126 |
| Baustein 22: Aufbau und Unterstützung der Mieterselbstverwaltung im Neubau | 126 |
| Baustein 23: Aufbau und Unterstützung der Mieterselbstverwaltung im Bestand | 127 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|---------|--|
| ABB | Alternative Baubetreuung |
| AG | Aktiengesellschaft |
| BAföG | Bundesausbildungsförderungsgesetz |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BGI | Beteiligungsgesellschaft für Immobilien |
| DM | Deutsche Mark; (1 DM = 0,51129 Euro) |
| eG | eingetragene Genossenschaft |
| e.V. | eingetragener Verein |
| GAL | Grüne Alternative Liste Hamburg |
| GBH | Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH |
| GbR | Gemeinschaft bürgerlichen Rechts |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| IBA | Internationale Bauausstellung |
| ILS | Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen |
| KG | Kommanditgesellschaft |
| LIB | Landesinstitut für Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen |
| MAGS | Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen |
| MFJFG | Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen |
| MSWKS | Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen |
| NILEG | Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| PRO | Partei Rechtsstaatlicher Offensive |
| PROWO | Netzwerk Hamburger Wohnprojekte |
| STEB | Stadtentwicklungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg |
| WE | Wohneinheit |
| WEG | Wohnungseigentümergeinschaft |
| WoBauG | Wohnungsbaugesetz |
| WoBindG | Wohnungsbindungsgesetz |
| WoFG | Wohnraumförderungsgesetz |

Vorwort

Es ist ungewöhnlich, dass eine studentische Arbeit für eine Buchveröffentlichung in der „Blauen Reihe“ des Instituts für Raumplanung der Universität Dortmund vorgeschlagen wird. Die Aktualität und die detaillierte Ausarbeitung des Themas führten im vorliegenden Fall zu dieser Entscheidung durch die beteiligten Gremien.

Was ist das besondere an dieser nunmehr überarbeiteten und als Buch vorliegenden Arbeit mit dem Thema „Zusammen Wohnen! – Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Strategie sozialer und ökologischer Stadtentwicklung“?

Mit der Thematisierung von Gemeinschaftswohnprojekten wird zunächst ein bekanntes, in der aktuellen städtebaulichen und wohnungspolitischen Diskussion jedoch nicht besonders im Vordergrund stehendes Thema aufgegriffen. Ein Thema, das mit seinen Wurzeln in die wohnungspolitische Reformbewegung des 19. und frühen 20. Jahrhunderts zurückreicht, eine erste Renaissance in den 1960er und 1970er Jahren erfuhr und in den letzten Jahren, bisher allerdings nur sehr partiell, erneut ins Gespräch gekommen ist.

Dieses Buch wird über bisherige Veröffentlichungen zu diesem Thema hinaus durch den Umstand interessant und aktuell, dass die Autoren nicht nur die weitgehend bekannten sozialen und wohnungswirtschaftlichen Aspekte des Themas beleuchten, sondern auch die in der bisherigen Diskussion zumeist vernachlässigte dritte Säule der Nachhaltigkeit, nämlich die der ökologisch-nachhaltigen Entwicklung, einbeziehen. Genau damit erfährt das Thema eine ganz neue Relevanz, wird herausgerückt aus seiner bisherigen Nischenposition und bekommt auch als Entwicklungsperspektive eine neue Wertigkeit.

In einer Zeit, in der die sozialstaatlichen Lösungsmodelle bisheriger Prägung ihre demographische und ökonomische Basis zu verlieren drohen, können die in diesem Buch aufgezeigten Wohn- und Baugruppenmodelle effektive und sinnstiftende Teilbeiträge zur Lösung sich zuspitzender sozialer, ökonomischer und ökologischer Probleme liefern. Sie werden damit auch für den Staat, die Kommunen und Stiftungen interessant, da sie dem zunehmenden Wunsch und Bedarf nach innovativen, kleinteiligen und selbstbestimmten Lösungen auf „zivilgesellschaftlicher Basis“ und damit dem Wiederentdecken des „Vertrauen auf die eigene Kraft“ entsprechen.

Es ist mir derzeit keine andere Arbeit bekannt, in der das Thema des Gemeinschaftswohnens in einer integrierten Betrachtung aller drei Nachhaltigkeitskomponenten ähnlich systematisch, aktuell und überzeugend aufgearbeitet worden wäre. Ich wünsche dem Buch und seiner Verbreitung viel Erfolg!

1 Einleitung

Und was machen Sie mit den 64.000 DM? –

Ich möchte in ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ziehen!

(TV-Quizshow „Wer wird Millionär?“ am 21.5.2001)

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen aufgrund der fehlenden strategischen Unterstützung von Seiten der relevanten Entscheidungsträger in Deutschland - anders als zum Beispiel in den Niederlanden oder in Dänemark - noch immer ein wohnungspolitisches Randphänomen und kein bedeutendes Marktsegment dar. Sie geraten aber dennoch in letzter Zeit verstärkt ins Blickfeld; seit den ersten experimentellen Projekten der 70er Jahre hat sich ihre quantitative Bedeutung auf niedrigem Niveau stetig erhöht. Heute entstehen Gemeinschaftswohnprojekte längst nicht mehr nur in alternativen Szenen der Bildungs- und Mittelschicht, sondern in unterschiedlichen Milieus: Die Spannweite gemeinschaftlicher Wohnformen reicht mittlerweile vom Eigentumsprojekt wohlhabender Familien bis zu Projekten im sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbau, die zur Abfederung möglicher sozialer und materieller Notlagen entstehen.

Die Konzeption und Gründung von Gemeinschaftswohnprojekten kann in Bezug gesetzt werden zum sozialen Wandel der Gesellschaft. Die Entwicklung neuer Lebens- und Wohnformen, zu denen die gemeinschaftlichen Wohnprojekte zählen, flankiert den gesellschaftlichen Wandel und kann als Strategie zur Bewältigung der mit den Veränderungen verbundenen Probleme verstanden werden. Diese vielschichtige gesellschaftliche Relevanz soll im Rahmen dieser Arbeit zusammenfassend dargestellt werden.

Im Mittelpunkt dieser Arbeit stehen jedoch noch drei weitere Forschungsfragen: Zum einen wird analysiert, welche positiven Wirkungen von Gemeinschaftswohnprojekten tatsächlich erwartet werden können. Es kann dabei davon ausgegangen werden, dass eine breitere Anwendung dieses Wohn- und Lebensmodells große Potenziale für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung birgt. Die Darstellung der Potenziale im Rahmen dieser Arbeit soll Entscheidungsträger in Politik, Verwaltung und privater Wirtschaft dazu bewegen, Gemeinschaftswohnprojekten entschieden mehr Aufmerksamkeit als bisher zu schenken.

Zum zweiten wird anhand konkreter Fallstudien untersucht, wie sich die derzeitige Situation der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte darstellt: Dank welcher Umstände konnten trotz widriger äußerer Bedingungen Projekte realisiert werden? Was waren dabei entscheidende Hemmnisse, die es zu überwinden gilt? Was kann man von den jeweiligen Projekten lernen? Aufbauend auf dieser empirischen Fallstudienanalyse sind abschließend im letzten Schritt praxisorientierte Strategiebausteine entwickelt worden, die dazu geeignet sind, gemeinschaftliche Wohnprojekte besser als bislang zu fördern und umfassend zu unterstützen.

Wir wollen mit dieser Untersuchung einen Beitrag dazu leisten, den Mangel an Darstellungen der Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen sowie den Mangel an Strategien zu ihrer Unterstützung zu verringern. Die Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte verstehen wir als Strategie sozial und ökologisch orientierter Stadtentwicklung, deren Realisierung erleichtert wird, wenn die relevanten Entscheidungsträger für die mit den Projekten verbundenen Vorteile sensibilisiert werden und wenn sie über die notwendigen Handlungsempfehlungen verfügen. Diese Arbeit soll damit umfassend Impulse für die Idee gemeinschaftlichen Wohnens und die Unterstützung hoffentlich zahlreicher zukünftiger Projekte setzen.

Unser Dank gilt insbesondere den Interviewpartnerinnen und -partnern, die uns wertvolle Einblicke in Planungspraxis und Wohnalltag und dadurch entscheidende Anregungen für Verbesserungen verschafft haben. Danken möchten wir weiterhin Prof. Dr. Ekhart Hahn und Anja Szypulski, die das Entstehen dieser Forschungsarbeit im Rahmen unseres Studiums an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund begleitet, Ideen zur Veröffentlichung der Arbeit gegeben und dafür notwendige Überarbeitungen und Aktualisierungen angeregt haben.

2 Methodik

Gemeinschaftlich orientierte Wohnformen stehen als stadtentwicklungs- und wohnungspolitisch beachtenswertes Phänomen im Mittelpunkt dieser Arbeit. Vor dem eigentlichen thematischen Einstieg in die Forschungsergebnisse werden mit den nun folgenden Ausführungen aber zunächst zusammenfassend die ausgewählten Erkenntnisbereiche, die durchgeführten Arbeitsschritte und die konkret angewandten Methoden dargestellt. Damit wollen wir unsere spezifische Herangehensweise transparent machen und die Gründe für unser methodisches Vorgehen offen legen.

2.1 Forschungsziele und Aufbau der Arbeit

Der Aufbau unseres Forschungsablaufes ergibt sich aus den vier Erkenntnisbereichen bzw. den selbst gesteckten Zielen dieser Arbeit, denen methodisch in unterschiedlicher Weise zu begegnen ist (siehe Abb. 1). Dabei geht es uns

- a) um die Relevanz und den geschichtlichen und gesellschaftlichen Hintergrund gemeinschaftlicher Wohnformen
- b) um die Potenziale von Gemeinschaftswohnprojekten für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung
- c) um die aktuelle Praxis der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte sowie
- d) um Strategiebausteine zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Hinsichtlich des ersten genannten Erkenntnisbereichs bot sich eine Literaturanalyse an. Literatur- und Dokumentenanalysen sind generell immer dann empfehlenswert, wenn ein direkter Zugang beispielsweise durch eine Befragung nur schwer möglich ist und das zum Thema erhobene Material bereits in ausreichendem Maße vorhanden ist (Mayring 1993: 32f). Dies war in Bezug auf den geschichtlichen Hintergrund und die gesellschaftliche Relevanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte der Fall.

Da zum Thema der gesellschaftlichen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte ebenfalls bereits einige Informationsquellen vorhanden waren, haben wir auch hier einen Schwerpunkt auf die Analyse vorhandener Literatur gelegt. Ergänzend dazu haben wir uns allerdings für eine vertiefende empirische Analyse dieses Erkenntnisbereichs mit Hilfe von Fallstudien entschieden. So war es möglich, die eher allgemeinen Aussagen vorhandener Literatur durch den Rückgriff auf konkrete Fälle - in diesem Fall Praxisbeispiele gemeinschaftlicher Wohnprojekte - zu überprüfen und zu präziseren Ergebnissen zu kommen.

Insbesondere hinsichtlich des dritten Erkenntnisbereichs, der vorhandene Möglichkeiten aufzeigen soll, Gemeinschaftswohnprojekte zu unterstützen, bot sich die Auswertung empirischer Fallstudien an. Die Untersuchung von in der Literatur bereits dokumentierten „best-practice“-Beispielen stellte dabei nur eine Ergänzung dar. Indem durch die vier von uns ausgewählten Fallbeispiele unterschiedliche Typen von Gemeinschaftswohnprojekten analysiert wurden, gelang es, die Chancen und Grenzen verschiedener Fördermöglichkeiten fallbezogen zu erörtern. Forschungsleitend waren die Fragen, welche drängenden Probleme Gemeinschaftswohnprojekte im Verlauf ihres Planungs- und Realisierungsprozesses lösen müssen und welche strategischen Alternativen zur Lösung dieser Probleme Erfolg versprechend sind. Die Fallstudien ermöglichten auf diese Weise auch die Vorbereitung der Suche nach handlungsorientierten Strategiebausteinen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte.

Abb. 1: Überblick über Forschungsfragen und Methodik

| Forschungsfragen: | Erkenntnisbereiche und Ziele der Untersuchung: | Methodische Herangehensweisen: |
|--|--|---|
| Vor welchem Hintergrund sind gemeinschaftliche Wohnformen ein relevantes Thema? | Hintergrund und Relevanz gemeinschaftlicher Wohnformen (Kapitel 3) | Literaturanalyse |
| Was macht gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützungswürdig? | Potenziale von Gemeinschaftswohnprojekten für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung (Kapitel 5) | Fallstudien/Literaturanalyse (u.a. dokumentierte „best-practice“-Beispiele) |
| Welche Möglichkeiten der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte existieren? | Aktuelle Praxis der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte (Kapitel 6) | Fallstudien/Literaturanalyse (u.a. dokumentierte „best-practice“-Beispiele) |
| Welche dieser oder anderer Unterstützungsmöglichkeiten sind besonders Erfolg versprechend? | Unterstützung gemeinschaftlich Wohnprojekte (Kapitel 7) | entwickelt auf Grundlage der untersuchten Fallstudien und weiterer Ideen |

Quelle: eigene Darstellung

Die Bestimmung der vier untersuchten Fälle erfolgte theoriegeleitet auf der Grundlage einer Definition des Begriffs „Gemeinschaftswohnprojekt“. Um möglichst unterschiedliche Projektformen untersuchen und auswerten zu können, kam es uns bei der Auswahl auf eine möglichst breite Streuung von Förder- und Unterstützungsverfahren an. Die Definition und die Dokumentation der Fallauswahl ist in Kapitel 4 dargestellt.

2.2 Wahl der Erhebungsmethode

Vor der Materialsammlung zur Illustration der ausgewählten Fallstudien war die Entscheidung für eine Erhebungsmethode notwendig. Eine fallbezogene Erörterung der Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte und strategischer Möglich-

keiten zu ihrer Unterstützung ist nur durch den sprachlichen Zugang, also nur durch Interviews möglich. Da wir mit unseren Interviews nicht Sachverhalte erheben wollten, die schon in derart ausreichendem Maße Thema vergangener Forschungsarbeiten waren, dass eine Überprüfung und Quantifizierung zum Beispiel mit Hilfe von standardisierten Fragebögen ausgereicht hätte, war es sinnvoll, eine offener Interviewform zu wählen. Dabei haben wir uns für die Durchführung teilstandardisierter Experteninterviews entschieden.

Merkmale teilstandardisierter Interviews sind einerseits ihre Offenheit, die sie von standardisierten Interviewformen abgrenzt, und andererseits ihre Fokussierung auf bestimmte Fragestellungen, die sie von vollständig unstrukturierten Interviewformen abgrenzt. Die Offenheit bezieht sich auf die Freiheitsgrade des Befragten, der frei und ohne Antwortvorgaben das formulieren kann, was ihm in Bezug auf das Thema bedeutsam ist (ebd.: 45ff). Dennoch ist auch bei dieser Interviewform eine Fokussierung und Lenkung nötig, um durch das Interview genau die Erkenntnisbereiche erörtern zu können, die für das jeweilige Forschungsprojekt relevant sind. Eine solche Problemzentrierung erfolgte in unserem Fall bereits vor Durchführung unserer Interviews und manifestierte sich in Inhalt und Struktur des Interviewleitfadens. Trotz der Vorstrukturierung bietet die ausgewählte Erhebungsmethode der teilstandardisierten Interviews dennoch jederzeit die Möglichkeit, die vorgegebenen Fragen nach eigenem Ermessen und nach Einschätzung des theoretischen Anliegens durch klärende Fragen zu ergänzen und Gesichtspunkte aufzugreifen, die von den Befragten unabhängig vom Leitfaden in die Interviewsituation eingebracht werden (Hopf 1991: 177). Die von uns durchgeführten Interviews zeichneten sich daher durch hohe Freiheitsgrade von Interviewer und Befragtem aus.

Die Entscheidung, teilstandardisierte Interviews mit sogenannten Experten durchzuführen, war unserem Erkenntnisinteresse geschuldet. Insbesondere um strategische Unterstützungsmöglichkeiten feststellen und bewerten zu können, war es notwendig, Interviews mit solchen Personen zu führen, welche die Planungs- und Realisierungsverfahren initiiert, begleitet oder aktiv erlebt hatten und so die notwendige Kompetenz zur Beantwortung unserer Fragen besonders bezüglich des dritten Erkenntnisbereichs aufwiesen. Die ausgewählten Experten sollten dabei die einzelnen Fälle darstellen und einordnen sowie darauf aufbauend beurteilen, was getan werden muss, um Gemeinschaftswohnprojekte generell künftig besser zu unterstützen. In Bezug auf die Erhebung der sozialen und ökologischen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen sind dagegen auch diejenigen Bewohner, die in das jeweilige Planungsverfahren keinen tieferen Einblick hatten, fachkundig; im Sinne von Sachs Pfeiffer (1991: 397) sind die Nutzer hier die eigentlichen Experten. Folglich wurden auch Bewohnerinterviews, die wir im Zusammenhang eines früheren Forschungsprojektes im Ökologischen Dorf Düsseldorf-Unterbach durchgeführt und ausgewertet hatten, für diese Arbeit genutzt. Ansonsten standen aber Experten im klassischen Sinne, also engagierte Bewohner,

Projektinitiatoren, Verantwortliche der zuständigen Verwaltung oder der beteiligten intermediären Organisation im Vordergrund der Befragungen.

Alle Interviews sind mit Hilfe eines zuvor konzipierten Leitfadens durchgeführt worden; sie wurden mit einem Aufnahmegerät und zusätzlichen handschriftlichen Notizen dokumentiert und anschließend mit Bezug zu unseren Forschungsfragen ausgewertet. Lediglich zur Dokumentation einer Fallstudie (Hamburger Projektilandschaft) haben wir auf Interviews verzichtet, da die Vorträge und Diskussionen auf den 4. Hamburger Wohnprojekttagen in ausreichendem Maße Sachinformationen und die Möglichkeit zur Klärung offener Fragen boten.

3 Hintergrund und Relevanz gemeinschaftlicher Wohnformen

Wohnung, Wohnen und Wohnverhältnisse sind Reflex und Impuls des sozialen Wandels der Gesellschaft. Jede Gesellschaft entwickelt im Verlauf ihrer geschichtlichen Entwicklung prinzipiell unterschiedliche Wohnformen, Wohnverhältnisse und Wohnstile (Schmals 2000: 1). Der Wandel des Wohnens verweist stets auf gesellschaftliche Veränderungen, auf den Wandel von Ehe und Familie, von gesellschaftlicher Arbeitsteilung und Herrschaftsorganisation, von Geschlechterverhältnis und Charakterstrukturen. Wenn von Wohnen - auch von gemeinschaftlichem Wohnen - die Rede ist, so wird auch heute noch allzu schnell an den Begriff der „Familie“ gedacht (Häußermann/Siebel 2000: 12). Dies verstellt den Zugang zu früheren gemeinschaftlichen Wohnweisen, die als Ergänzung und Erweiterung familialer Strukturen entstanden sind. Ein Überblick über die Geschichte solcher gemeinschaftlichen Wohnformen erfolgt in Kapitel 3.1.; an diese Darstellung der historischen Wurzeln schließt sich in Kapitel 3.2 eine Auseinandersetzung mit der aktuell zunehmenden Relevanz gemeinschaftlicher Wohnprojekte an.

3.1 Geschichtlicher Hintergrund gemeinschaftlich orientierten Wohnens

In der heutigen Realität westlicher Industriegesellschaften, die von der Existenz voneinander getrennter Konsumentenhaushalte und der weit verbreiteten Annahme bestimmt wird, dass die Familie - bzw. das, was man als moderne Kleinfamilie bezeichnet (siehe Kapitel 3.2) - als Einheit des Wohnens eine menschliche Grundkonstante sei, sind gemeinschaftlich orientierte Wohnformen eigentlich nur noch als Gemeinschaften mehrerer Haushalte bzw. mehrerer Familien vorstellbar.

Seit der Hominisation¹ ist aber menschliches Wohnen immer schwerpunktmäßig gemeinschaftliches Wohnen gewesen - und dies unabhängig vom aktuellen begrifflichen Verständnis von Haushalt und Familie. Dies gilt sicher für frühmenschliche oder steinzeitliche Wohnformen, aber auch noch für die im Mittelalter dominierende Haushalts- und Wirtschaftsform des „Ganzen Hauses“. Allein auf Verwandtschafts- oder Sippschaftsbindungen gegründete großfamiliale Haushalte waren im Mittelalter die Ausnahme (Zinn 1979: 13); das „Ganze Haus“ als Arbeits- und Überlebensgemeinschaft umfasste in der Regel den patriarchalen Hausvater, seine Ehefrau², die Kinder und weitere mitarbeitende Familienangehörige sowie vor allem das zahlenmäßig stark ins Gewicht fallende Gesinde der Tagelöhner, Gesellen und Hausbediensteten. Im Umfeld eines städtischen Handwerkers, eines adeligen Grundherrn oder eines Vollbauern bildeten sich gestützt auf gegenseitige wirtschaftliche Abhängigkeiten gemeinschaftliche Wohnstrukturen, die

mitunter bis zu 50 Menschen umfassen konnten (Egner 1976: 281). Neben dem „Ganzen Haus“ kann auch das mittelalterliche Dorf als eine Einheit gemeinsamen Wohnens und Wirtschaftens verstanden werden, das durch gemeinschaftliche Dienstleistungen auf dem Fronhof des Gutsherrn, gemeinsamen Hausbau, gemeinsame Feste und gegenseitige nachbarschaftliche Nothilfe charakterisiert war (Hamm 1973: 34/Kluge-Pinsker 1998: 88). Auch in mittelalterlichen Städten war Gemeinschaft ein strukturelles Element, das sich wie die Beispiele der Waschhäuser oder der außerhäuslichen Badstuben zeigen, auf zahlreiche Lebensbereiche erstreckte, die heute in den Verantwortungsbereich der jeweiligen Einzelhaushalte fallen.

Die hier skizzierten gemeinschaftlichen Elemente mittelalterlicher Wohnformen wurden mit Beginn der Industrialisierung stark zurückgedrängt. Im Zuge der Auslagerung formeller, beruflich organisierter Arbeit und der außerhäuslichen Organisation personenbezogener Dienstleistungen wurden alle nicht verwandten Haushaltsmitglieder aus dem Haushalt des „Ganzen Hauses“ ausgegrenzt; anschließend folgten parallel zur Emotionalisierung und Intimisierung der Familie auch die entfernteren Verwandten. Zurück blieben als die soziale Einheit des modernen Wohnens Eltern mit ihren Kindern (Häußermann/Siebel 2000: 30). Sowohl in den sich im Prozess der Industrialisierung wandelnden und expandierenden Städten als auch zeitverzögert in ländlichen Städten und Dörfern ging die Bedeutung von Nachbarschaft und Gemeinschaft als strukturellen Elementen verloren: Die verbliebenen Einzelhaushalte gerieten so weitgehend in ein Abhängigkeitsverhältnis gegenüber dem Markt und der staatlich organisierten Infrastruktur.

Schon mit dem Beginn des Industrialisierungsprozesses wurde Kritik an den wenig gemeinschaftlichen und wenig nachbarschaftlichen Verhältnissen insbesondere in den Großstädten laut. Gegenüber diesen großen Zusammenballungen weitgehend isolierter Einzelhaushalte wird seitdem eine immer wiederkehrende Großstadtkritik geäußert: Isolation, Anonymität, Verlust sozialer Bindungen und steigende Kriminalität, sowie ein genereller Verfall kultureller und menschlicher Werte sind dabei oft geäußerte Vorwürfe (Becker/Neusel 2001: 1). So beschrieb Georg Simmel 1903³ den Großstädter als reservierten, misstrauischen und gleichgültigen Menschen, der seinen Hausnachbarn mit versteckter Aversion und Antipathie begegnet (Hartmann 1996: 209).

Erst seitdem unter diesen Voraussetzungen Gemeinschaft als strukturelles Element des Wohnens im Industrialisierungs- und Urbanisierungsprozess verloren gegangen ist, kann von einer Ideengeschichte gemeinschaftlichen Wohnens gesprochen werden, denn gemeinschaftliches Wohnen war zuvor eine den gesellschaftlichen Verhältnissen und der Sicherung des wirtschaftlichen Überlebens geschuldete Selbstverständlichkeit. Gleichsam als Vorläufer heutiger Gemeinschaftswohnprojekte entstanden in Kritik zu den herrschenden Verhältnissen oder in Reaktion auf alltagspraktische Nöte neue gemeinschaftliche Wohnformen. Mal „top-down“ konstruiert und geplant, mal „bottom-up“ gefordert und gestaltet, ist allen Versu-

chen der Wille zur Reform und zur Suche nach dem Mehrwert von Gemeinschaft in einer sich individualisierenden Gesellschaft gemein.

Bereits in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden sehr weit greifende Vorstellungen über ein stärker gemeinschaftsorientiertes Leben und Wohnen formuliert. Herausragende Beispiele waren die utopischen Ideen der sogenannten Frühsozialisten Charles Fourier (1772-1837) und Robert Owen (1771-1858). Zentrales Ziel von beiden war die Konstruktion einer idealen Gemeinschaft, durch die allein individuelles Glück erreicht werden könne. Das Kollektiv sollte Vorrang vor dem Einzelnen erhalten. In Siedlungsexperimenten wurde als Antwort auf die Probleme der Industriegesellschaft der Versuch unternommen, gesellschaftliche Veränderungen im Sinne eines gemeinschaftlichen Lebens in die Praxis umzusetzen (Bertels 1990: 8). Anders als bei den Wohnreformern in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts waren bei den Frühsozialisten die Vorstellungen vom anderen Wohnen integraler Bestandteil von Entwürfen einer anderen Gesellschaftsform. „Die Organisation der Arbeit wie das Familienleben, die Eigentums- und Herrschaftsverhältnisse sollten revolutioniert werden“ (Häußermann/Siebel 2000: 95). Fourier entwarf dazu genossenschaftliche Mustersiedlungen, die sogenannten Phalanges, die aus einzelnen Gemeinschaftshäusern (Phalanstères) bestehen sollten (siehe Abb. 2). In diesen Wohn- und Produktionsassoziationen sollten die Familienhaushalte in Anerkennung der Gleichwertigkeit von Frauen und Männern aufgelöst und die Spaltung von Produktion und Konsum überwunden werden. Es war vorgesehen, alle wesentlichen Wohnfunktionen auf das Kollektiv und seine Infrastruktureinrichtungen übergehen zu lassen. Feste, Kommunikation und Erziehung der Kinder sollten ebenso gemeinschaftlich organisiert werden wie Kochen, Waschen und andere alltägliche Haushaltsverrichtungen. In Fouriers französischer Heimat scheiterten alle Realisierungsversuche. Lediglich in den Vereinigten Staaten von Amerika wurden einige Dutzend Siedlungsexperimente durchgeführt, von denen allerdings keines länger als 18 Jahre existierte. Owen war zwar als Fabrikbesitzer im schottischen New Lanark erfolgreich sozialreformerisch tätig, seine Versuche der Gründung kollektiv organisierter Industriedörfer - zum Beispiel das US-amerikanische Siedlungsexperiment New Harmony - scheiterten aber bereits nach kürzester Zeit (Bollerey 1977: 30ff und 107ff).

Abb. 2: Phalanstère-Entwurf



Quelle: Bollerey 1977, bearbeitet

Die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts und die ersten Jahrzehnte des 20. Jahrhunderts waren geprägt durch zahlreiche Versuche der Wohnreform, mit denen zwar auf radikale gesamtgesellschaftliche Umgestaltungen verzichtet wurde, aber gleichwohl - in unterschiedlicher Weise und verschiedenen politischen Motiven folgend - konkrete Schritte für ein besseres Leben und Wohnen erreicht werden sollten:

- Inspiriert von der Idee Robert Owens, durch Schaffung neuer dezentraler Gemeinschaftssiedlungen eine neue Gesellschaft zu schaffen, verfasste Ebenezer Howard 1898 sein international erfolgreiches Buch „Garden Cities of Tomorrow“⁴, in welchem er die Schaffung autonomer und wirtschaftlich autarker Siedlungen als Alternative zur kritisierten Industriestadt des 19. Jahrhundert vorschlug. Das sozialpolitische Konzept Howards war dabei stark auf die Betonung der Rolle von Siedlungsgemeinschaften ausgerichtet: Hierzu gehörte der Verzicht auf individuelles Grundeigentum, die genossenschaftliche Organisation der sich selbst verwaltenden Bewohner und die Selbstversorgung der Siedlungen. Die gemeinschaftsorientierte Komponente des Gartenstadtkonzepts wurde allerdings im Rahmen der Siedlungsrealisierungen in England, Deutschland und anderen Staaten stark vernachlässigt. Gerade die deutsche *Gartenstadtbewegung* übernahm zwar das Grundkonzept der Garden City aus England - zum Beispiel die einheitliche Gesamtgestaltung der Siedlungen und ihre Ausstattung mit Gärten und Grünflächen - verzichtete aber auf viele der essenziellen sozialpolitischen Ideen Howards (Zimmermann 1997: 590ff).
- Anhänger der zivilisationskritischen *Lebensreformbewegung* postulierten, dass nur eine persönliche Selbstreform zu einer naturgemäßen Lebensweise führen könne. Im Umfeld der institutionalisierten Vereine und Gruppierungen wurden auch boden- und wohnreformerische Ideen geäußert und experimentell umgesetzt. Allerdings setzten nur wenige Anhänger der Lebensreformbewegung alternative Vorstellungen konsequent um und schlossen sich in Genossenschaften zur Umsetzung einer anderen Arbeits- und Wirtschaftsweise zusammen (Barlösius 1997: 219ff).
- Durch gesetzliche Änderungen in den 80er Jahren des 19. Jahrhunderts wurde ein enormer Aufschwung des gemeinnützigen Wohnungsbau ermöglicht; die Zahl der Baugenossenschaften stieg dabei spürbar an. Die entstehende *Genossenschaftsbewegung* war äußerst heterogen: Neben wenig sozialreformerisch orientierten mittelständisch-besitzindividualistischen und beamtenbezogenen Genossenschaften nahm auch die Zahl der Arbeiterbaugenossenschaften und die Zahl lebensreformerisch ambitionierter Genossenschaften zu. Es entstanden zahlreiche modellhafte Siedlungen mit Gemeinschaftseigentum, genossenschaftlicher Selbstverwaltung und Gemeinschaftseinrichtungen (Novy 1984: 387). Einen weiteren Aufschwung erlebte die Genossenschaftsbewegung in den Anfangsjahren der Weimarer Republik. Die Genossenschaftsform wurde dabei zu einer „Basis für die Entwicklung einer neuen Verfügungsform zwischen Einzeleigen-

tum und Miete. Sie war Ort des Experimentierens mit alternativen Wohnweisen, insbesondere durch die umfangreichen Gemeinschaftseinrichtungen“ (Häußermann/Siebel 2000: 126).

- Die an der Verfügungsform des Einzeleigentums orientierte *Siedlerbewegung*, die vor allem von konservativen Reichsregierungen gefördert wurde, war ebenfalls stark gemeinschaftsorientiert. Die jeweiligen Siedlerfamilien waren dabei in eine streng geregelte Bau- und Siedlergemeinschaft eingebunden, bei der das Selbsthilfeprinzip eine zentrale Bedeutung besaß. Auf dem Höhepunkt der Weltwirtschaftskrise entstanden auf diese Weise zahlreiche sogenannte Heimstätten. Neben der gemeinsamen Errichtung der Einzelhäuser wirkten sich die gegenseitige landwirtschaftliche Schulung der Bewohner zur Förderung der Selbstversorgung, die Organisation der Bewohner in Siedlervereinen und die Errichtung von Gemeinschaftseinrichtungen gemeinschaftsfördernd aus (Hafner 1996: 567ff).
- In Ergänzung zu den oben dargestellten „Bewegungen“ für eine Wohnungsreform sind noch reine „top-down“-Initiativen zu nennen, die - aus unterschiedlicher Perspektive argumentierend - für eine stärkere Gemeinschaftsorientierung eintraten. In von paternalistisch-konservativ orientierten Unternehmern erbauten Siedlungen des *Werkwohnungsbaus* sollte das Ziel erreicht werden, den Arbeitern attraktive Wohnungen und ein lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen, um sie an die Fabrik des jeweiligen Arbeitgebers zu binden. In vielen Werkssiedlungen entstanden daher Gemeinschaftseinrichtungen zur Pflege langfristig stabiler nachbarschaftlicher Beziehungen (Zimmermann 1997: 572f). Nach 1918 traten die sozialdemokratischen Kommunalverwaltungen in die Fußstapfen der paternalistischen Philanthropen. Dabei wurde der kommunale Wohnungsbau der Stadt Wien in der Zeit von 1924 bis 1929 Vorbild des *sozialistischen Wohnungsbaus* in Deutschland: Im „Roten Wien“ entstanden nicht nur vorbildliche moderne Wohnungen, sondern auch siedlungsbezogene Dienstleistungsbetriebe und Gemeinschaftseinrichtungen. Gemeinschaftsbadehäuser, wie sie das „Rote Wien“ gebaut hat, wurden allerdings nicht angenommen, wohl deshalb weil die Arbeiter damals bereits davor zurückscheuten, ein Bad mit anderen Hausgenossen gemeinsam zu benutzen (Häußermann/Siebel 2000: 38 und 136f).

Die hier aufgezeigten Versuche der Wohnreform, die alle eine mehr oder weniger ausgeprägte Orientierung an gemeinschaftlichem Wohnen aufwiesen, beeinflussen zwar bis in die heutige Zeit Vorstellungen vom Wohnen und Wohnkonzepten, von einer an gemeinschaftlichen Wohnformen orientierten Wohnungspolitik konnte aber im weiteren Verlauf des 20. Jahrhunderts keine Rede mehr sein. Der einzelne Familienhaushalt stand sowohl im sozialen Wohnungsbau, als auch im Bereich der Eigenheimförderung im Mittelpunkt, ohne dass konsequente Überlegungen zu haushaltsübergreifenden Konzepten oder der Errichtung gemeinschaftlich genutzter Einrichtungen angestellt wurden.

Die Nachbarschaftsidee war dabei aber keinesfalls aufgegeben worden, sondern blieb als normatives Siedlungsmodell und Grundbestandteil baulich-räumlicher Konzepte stets aktuell. Über die Dichte der Wohnquartiere oder die räumliche Anordnung von Baukörpern sollten Nachbarschaften „top-down“ konstruiert werden. Eine zunehmende Verengung dieses Nachbarschaftsbegriffs zeigte sich spätestens in den 60er Jahren, als die Planungseuphorie technokratische Modelle beförderte; die Nachbarschaftsidee wurde auf technisch-organisatorische Richtwerte der Infrastrukturplanung reduziert. Die erhofften gemeinschaftsfördernden Effekte traten aber kaum ein und immer deutlicher erwies sich, dass soziale Verhaltensweisen und soziale Integration nicht - oder nur äußerst begrenzt - über baulich-räumliche Konzepte induzierbar oder beeinflussbar sind (Schubert 2002: 21f).

Erst die späten 60er und die 70er Jahre haben „bottom-up“ zu gesellschaftsreformerischen Veränderungen geführt, die gemeinschaftliche Wohnformen wieder in die Diskussion gebracht haben. Angesichts der absoluten Dominanz rein familialer, nicht-gemeinschaftlicher und technokratischer Wohnkonzepte standen dabei radikale Antworten wie aktivistische Wohnkollektive im Kontext der Studentenbewegung oder selbstverwaltete Hausbesetzungen am Anfang der Entwicklung. Da sich der Trend zu gemeinschaftsorientiertem Wohnen aber zunehmend von seinen oppositionell-alternativen Wurzeln löste, sind zunehmend auch erste zaghafte Initiativen der Wohnungspolitik für neue Wohnformen zu erkennen. Das erste herausragende Beispiel hierfür war das von 1973 bis 1984 in Hamburg bestehende Wohnmodell Steilshoop⁵ als lange Zeit einziger Versuch, gemeinschaftsorientiertes Wohnen im öffentlich geförderten Wohnungsbau der Bundesrepublik Deutschland zu unterstützen (BMRBS 1984: 12).

3.2 Die heutige gesellschaftliche Relevanz gemeinschaftlicher Wohnformen

Gemeinschaftlich orientierte Wohnformen sind heute immer noch quantitativ kaum relevant. Ihr Anteil am Wohnungsmarkt ist gering, hat aber seit ihrem vermehrten Auftreten in Deutschland Anfang der 80er Jahre erheblich zugenommen. Eine von der Wüstenrot-Stiftung in Auftrag gegebene Untersuchung zählte 1998 537 Projekte in Deutschland; 1990 waren es noch 220 (Brech 1999a: 148). Vor welchem gesellschaftlichen Hintergrund ist diese Steigerung zu erklären? Warum sind Gemeinschaftswohnprojekte heute ein zunehmend relevantes Thema?

Das Phänomen der aktuell zunehmenden Bedeutung von gemeinschaftsorientierten Wohnformen ist mit Veränderungen der Gesellschaft zu erklären. Das Auftauchen des Phänomens fällt dabei zeitlich zusammen mit der Krise der fordistischen Gesellschaft, die durch rationalisierte, auf ständiges Wachstum programmierte Massenproduktion, steigenden Wohlstand und Massenkonsum als Basis für den sozialen Konsens charakterisiert war (Andritzky 1999: 658). Mit der Krise ist ein tief greifender gesellschaftlicher Wandel verbunden: Individualisierung, Minderung der Dominanz der Kleinfamilie, Wandel der Geschlechterrollen, Differenzierung der Lebensbiografien, Vervielfältigung der Lebensentwürfe jenseits sozia-

ler Klassen sind dabei zentrale Entwicklungen. Gemeinschaftswohnprojekte stehen in direktem Zusammenhang mit diesen Entwicklungen; sie sind aber auch Reaktionen auf weitere Phänomene, welche die Krise des Fordismus bislang hartnäckig überdauert haben. Zu nennen sind hier das undifferenzierte Wohnungsangebot, die ökologische Problematik und die Trennung städtischer Funktionen.

Sozialer Wandel der Haushalts- und Familienformen

Zentrales Element des sozialen Wandels der letzten Jahrzehnte ist die Pluralisierung und Individualisierung der Haushalts- und Familienformen. Die moderne Kleinfamilie, d.h. die selbstständige Haushaltsgemeinschaft eines verheirateten Paares mit seinen Kindern, hat ihre allgemein verbindliche Stellung als Grundmuster familialen Zusammenlebens verloren. Die heutige Situation erscheint dabei deshalb so krisenhaft, weil die gegenwärtigen Veränderungen vor dem Hintergrund einer historisch einmaligen Situation gedeutet werden. „Nie zuvor war eine Form von Familie in Deutschland so dominant wie Ende der 50er/Anfang der 60er Jahre dieses Jahrhunderts. Das moderne Ehe- und Familienmuster, die moderne Kleinfamilie (...) war eine kulturelle Selbstverständlichkeit und wurde von der überwältigenden Mehrheit der Bevölkerung auch unhinterfragt gelebt“ (Peuckert 1999: 20). Seitdem haben sich aber neben und anstelle des Familienhaushalts sogenannte „neue Haushaltstypen“ entwickelt. Als neue Haushaltstypen kann man Alleinstehende (Singles), unverheiratet zusammenlebende Paare, Alleinerziehende und Wohngemeinschaften bezeichnen. Mit Ausnahme der Wohngemeinschaft sind alle diese Haushaltstypen nicht wirklich neu. Neu ist aber ihre quantitative Zunahme und die damit verbundene positivere gesellschaftliche Bewertung. Galten sie zu Zeiten der Dominanz der bürgerlichen Kleinfamilie noch als unvollständige Familien, als familiäre Vor- und Schrumpfformen oder als Ergebnis versagter Möglichkeiten und gescheiterter Hoffnungen, so gelten sie heute als eigenständige, oft auch gewünschte Lebensformen. Auch der Wandel der Begriffe (von „Junggeselle“, „spätem Mädchen“, „unverheirateten Müttern“, „wilden Ehen“ und „alten Jungfern“ zu „Single“, „Partnerschaften“ und „Alleinerziehenden“) zeugt von der Eigenständigkeit und Gleichwertigkeit der neuen Haushaltstypen (Häußermann 1999: 12). Ihre quantitative Zunahme in den vergangenen Jahrzehnten ist offensichtlich: Während die Zahl der Haushalte, in denen eine „Normalfamilie“ lebt, von 1972 bis 1996 im früheren Bundesgebiet um 8% gesunken ist, stieg die Zahl der Ein-Eltern-Familien (Alleinerziehende) um 23% und die Zahl der Einpersonenhaushalte um 84%. Die Zahl der nichtehelichen Lebensgemeinschaften hat sich gar verzehnfacht (siehe Tab. 1).

Diese Trends setzen sich auch weiterhin in ganz Deutschland fort. So gab es nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2000 400.000 mehr alleinerziehende Mütter und Väter, 700.000 mehr nichteheliche Gemeinschaften, aber 1,2 Mio. weniger klassische Familien mit Kindern als 1991 (Süddeutsche Zeitung 16.5.2001: 16). Trotz ihrer quantitativ weiterhin hohen Bedeutung hat die bürger-

Tab. 1: Verteilung der Privathaushalte nach Generationenzahl und Haushaltstyp (1972 und 1996)

| Haushaltstyp | 1972 | | 1996 | | 1972=100 |
|--|-------|-------|-------|-------|----------|
| | Tsd. | % | Tsd. | % | |
| Haushalte ohne Kinder ¹ | 11638 | 50,6 | 19861 | 65,2 | 171 |
| - Paarhaushalte | 5376 | 23,4 | 8554 | 28,1 | 159 |
| - Ehepaare | 5265 | 22,9 | 7423 | 24,4 | 141 |
| - Nichteheliche Lebensgemeinschaften ² | 111 | 0,5 | 1132 | 3,7 | 1020 |
| - Ein-Personen-Haushalte | 6014 | 26,2 | 11092 | 36,4 | 184 |
| - Frauen | 4273 | 18,6 | 6562 | 21,5 | 154 |
| - Männer | 1741 | 7,6 | 4530 | 14,9 | 260 |
| - Sonstige Haushalte ohne Kind ³ | 248 | 1,1 | 215 | 0,7 | 87 |
| Zwei-Generationen-Haushalte | 10587 | 46,0 | 10309 | 33,8 | 97 |
| - mit ausschließlich ledigen Kindern | 10233 | 44,5 | 10015 | 32,9 | 98 |
| - Ehepaare | 8947 | 38,9 | 8190 | 26,9 | 92 |
| - Nichteheliche Lebensgemeinschaften ² | 25 | 0,1 | 277 | 0,9 | 1108 |
| - Alleinerziehende ⁴ | 1262 | 5,5 | 1548 | 5,1 | 123 |
| - Frauen | 1099 | 4,8 | 1232 | 4,0 | 112 |
| - Männer | 163 | 0,7 | 316 | 1,0 | 194 |
| - mit nicht mehr ledigen Kindern | 354 | 1,5 | 294 | 1,0 | 83 |
| Haushalte mit drei oder mehr Generationen | 768 | 3,3 | 301 | 1,0 | 39 |
| Haushalte insgesamt | 22994 | 100,0 | 30471 | 100,0 | 133 |

¹ Ohne leibliche, Stief-, Adoptiv- oder Pflegekinder im Haushalt, unabhängig vom Familienstand der Kinder

² Zwei nicht miteinander verwandte oder verheiratete Personen unterschiedlichen Geschlechts oder mit Kindern (ohne weitere Personen im Haushalt), Schätzung

³ Schätzung

⁴ Ohne Lebenspartner im Haushalt, Schätzung

Quelle: eigene Darstellung nach Peuckert 1999

liche Kleinfamilie ihre absolut dominierende Rolle eingebüßt und ist zu einem Haushaltstyp von vielen geworden.

Gesellschaftliche Gründe, die hinter der Entwicklung neuer Haushaltstypen stehen, sind der Ausbau des wohlfahrtsstaatlich organisierten Arbeitsmarkts, ein hohes Wohlstandsniveau, die Ausweitung der schulischen und beruflichen Qualifizierung, die veränderte soziale Rolle der Frau und die sich steigernde Arbeitsmarktmobilität mit zunehmenden Konkurrenzbeziehungen der Menschen untereinander (Peuckert 1999: 270). Sozialstaatliche Sicherungen wie BAföG, Wohngeld und Sozialhilfe ermöglichen es Jugendlichen, Alleinerziehenden und Getrenntlebenden weitgehend unabhängig von familialen Unterstützungszahlungen einen eigenen Haushalt zu führen. Auch die Liberalisierung rechtlicher Regelungen wie des Scheidungsrechts und die Streichung des sogenannten Kuppelei-Paragrafen⁶, sowie die Veränderung gesellschaftlicher Moralvorstellungen insbesondere in Bezug auf die Rolle der Frau haben die Entwicklung neuer Haushaltstypen gefördert.

In der Frauenforschung wird die Herausbildung neuer Haushaltstypen ganz überwiegend im Kontext patriarchaler Strukturen interpretiert: Das Alleinwohnen von Frauen wird dabei als Antwort auf gesellschaftliche Problemlagen wie das hierarchische Geschlechterverhältnis und die Organisation der gesellschaftlichen Ar-

beit interpretiert. Da die wachsende Erwerbsbeteiligung von Frauen mit der tradierten geschlechtshierarchischen privaten Arbeitsteilung konfliktiert, entziehen sich Frauen zunehmend der kleinfamilialen Lebensweise (Becker/Neusel 2001: 10). Die Ausdifferenzierung der Haushaltstypen muss generell nicht mehr als flüchtige Modeerscheinung, sondern als Symptom des gesellschaftlichen und ökonomischen Wandels gesehen werden.

Die skizzierten Entwicklungen treffen aber auch die moderne Kleinfamilie selbst und hat sie in den vergangenen Jahrzehnten stark verändert. Insbesondere die zunehmende weibliche Erwerbstätigkeit aufgrund ständig steigender Bildungs- und Arbeitsmarktchancen passt sich nicht mehr selbstverständlich an den Familienzyklus an, sondern stellt diesem ihre eigenen Bedingungen. „Für die Frau sind nicht mehr Ehe, Familie und Kinder die einzigen gesellschaftlich privilegierten Muster der weiblichen Lebensplanung“ (Andritzky 1999: 662). Ehen mit Doppelkarrieren breiten sich zunehmend aus, die Erwerbsquote verheirateter Frauen im Erwerbsalter stieg von 33% 1961 auf 55% 1992. Folgen von Doppelkarrieren, den Erfordernissen des Arbeitsmarkts und der strukturellen Rücksichtslosigkeit gegenüber Familien sind ein Rückgang der Kinderzahlen, die Zunahme von kinderlosen Ehen aufgrund der schwierigen Vereinbarkeit von Familien- und Erwerbstätigkeit (siehe Tab. 1) und die Zunahme sogenannter Commuter-Ehen, d.h. Ehen ohne gemeinsames Wohnen und Wirtschaften in einem Haushalt (Peuckert 1999: 205ff). Die klassische Familie hat statistisch gesehen ihre Dominanz noch nicht eingebüßt, sie ist aber einem enormen Strukturwandel unterworfen. So wuchsen 1992 immer noch 87% aller Kinder bei ihren verheirateten Eltern auf, die Zahl der Ehepaare mit Kindern ist in den alten Bundesländern aber von 1972 bis 1992 von 8,1 Mio. auf 6,2 Mio. gesunken. Dies ist nicht eine Folge nachlassender Kinderwünsche, sondern vor allem eine Folge der Individualisierung weiblicher Biografien (Häußermann 1999: 18).

Stabile Biografien werden in diesem Individualisierungsprozess immer seltener. Die Menschen sind durch das Verschwinden traditioneller Vorgaben immer mehr gezwungen, sich selbst zum Zentrum ihrer eigenen Lebensplanung zu machen. Die Normalbiografie wird zur Wahlbiografie. „Der Mensch der postindustriellen Gesellschaft wird im Lauf seines Lebens wahrscheinlich häufiger als bisher mehrere verschiedene Lebens- und Wohnformen durchlaufen“ (Sieder 1987: 278). Charakteristika solcher Wahlbiografien sind wechselnde Partnerschaften und die Verkürzung der klassischen Familienzeit zu Gunsten stärker experimenteller Lebensphasen der Postadoleszenz und der sogenannten „jungen Alten“ (Novy 1991: 9).

Die Lebensphase des Alters hat zudem in der Vergangenheit eine zeitliche Ausdehnung erfahren, die sich aufgrund des demografischen Trends zu einer höheren Lebenserwartung noch fortsetzen wird. Ein erheblicher Anteil der neuen Haushaltstypen sind allein stehende ältere Menschen. Gerade für ältere Menschen, die sich ein selbstständiges und eigenverantwortliches Leben wünschen, ihre Isolation aber überwinden wollen, sind gemeinschaftsorientierte Wohnformen eine Mög-

lichkeit zur Erhöhung ihrer Lebensqualität. Wohnprojekte für gemeinschaftliches Wohnen im Alter sind eine Antwort auf die Herausforderungen der alternden Gesellschaft, in der die Zeitspanne des Altseins immer länger wird (MFJFG 2000: 4). Die gesellschaftliche Relevanz von Wohnprojekten, die gemeinschaftliches Wohnen älterer Menschen oder generationenübergreifendes Wohnen mit älteren Menschen zum Ziel haben, ist daher steigend. Sie sind auch eine Reaktion auf die Krise der traditionellen Familie, die in früheren Zeiten Garant für die Versorgung von älteren Menschen war. Die Zahl solcher Projekte wächst aufgrund der demografischen Entwicklung, und da die Älteren häufig über entsprechende finanzielle Mittel und organisatorische Kompetenz verfügen (Brech 1999a: 110).

Aber auch die übrigen beschriebenen gesellschaftlichen Trends werden die zunehmende Entwicklung von Gemeinschaftswohnprojekten positiv beeinflussen: Neue Haushaltstypen sind mit Ausnahme der Wohngemeinschaft kleinere Haushalte als die klassische Familie. Neue Nachbarschaften in gemeinschaftsorientierten Wohnformen können ein funktionales Äquivalent für die sich ausdünnenden sozialen Netze auf Verwandtschaftsbasis bilden. Dabei greifen ein neues Gemeinschaftsbedürfnis, welches sich in dem Interesse an engerer Kommunikation zur Überwindung von Isolation und Anonymität widerspiegelt, und alltagspraktische Überlegungen ineinander (Häußermann 1999: 18). Ein besonders einleuchtendes Beispiel für die alltagspraktische Bedeutung gemeinschaftlicher Wohnformen ist die Entlastung berufstätiger Frauen durch gegenseitige Kooperation im Wohnbereich. Dies betrifft zum einen den neuen Haushaltstyp der Alleinerziehenden - 86% der Alleinerziehenden sind Frauen -, die durch das Zusammenziehen in gemeinschaftlichen Wohnformen problembehaftete Risikolagen auffangen und ihre Lebensqualität verbessern können (MAGS 1993: 110). Zum anderen sind aber auch die „gewandelten“ klassischen Familien zu nennen. Neue gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte sind in der Mehrzahl Gemeinschaften mehrerer klassischer Familien. Die mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel mehr und mehr überforderte einzelne Familie soll dadurch gerettet werden (Brech 1999a: 87). Die Projekte bieten die Möglichkeit zur Arbeitsentlastung durch die gemeinschaftliche Organisation von Haushaltsfunktionen. Damit stellen Gemeinschaftswohnprojekte als nachbarschaftliches Unterstützungsmilieu eine adäquate Strategie zur Bewältigung der alltäglichen Probleme dar, die durch die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen und die enorme Doppelbelastung durch Familien- und Erwerbsarbeit bedingt sind.

Neue Unsicherheit und Vielfalt der Lebensstile

Gemeinschaftliche Wohnformen sind aber nicht nur aufgrund der Veränderung der Familien- und Haushaltsformen relevant. Sie sind auch eine Reaktion auf Befürchtungen, die der gesellschaftliche Umbruch vielen bereitet. Die Folgen des Beschäftigungswandels, des demografischen Wandels, des unübersichtlichen Urbanisierungsprozesses und der ökologischen Probleme schaffen für viele ein Klima wach-

sender Unsicherheit. Gemeinschaftliche Wohnformen wirken dabei „wie im Strom des Wandels schwimmende Inseln, auf denen die Bewohner einerseits Sicherheit suchen vor den Bedrohungen des Wandels, andererseits doch mit dem Strom leben“ (ebd.: 133). Die Menschen, die sich auf einer solchen Insel zusammen finden, wollen sich dabei ihre Nachbarschaft selbst aussuchen. Sie hoffen darauf, dass sie in dieser selbst gewählten Nachbarschaft bzw. in diesem toleranten Unterstützungsmilieu ihren eigenen Lebensstil ausleben können.

„Längst lässt sich die moderne Gesellschaft nicht mehr sinnvoll in die Kategorien der Klasse oder Schicht fassen. Man spricht heute von Milieus und Lebensstilen und meint eine viel weitergehende und komplexer gefasste Differenzierung. Die Gesellschaft subkulturalisiert sich zunehmend“ (Novy 1991: 7). Eine Vielzahl gegensätzlicher Lebensentwürfe, divergierender Interessen und Ansprüche prägt das gesellschaftliche Leben. Auch neue soziale Bewegungen wie die Frauen-, Gleichgeschlechtlichen-, Umwelt-, Jugend- und Altenbewegungen suchen stadträumliche Verwirklichung (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 786). Die Teilnahme an einem Gemeinschaftswohnprojekt kann ein Kompensationsmittel gegen den Verlust emotionaler und sozialer Sicherheit sein. Der individuelle Lebensstil als Bindeglied zwischen Individuum und Gesellschaft kann in einer mehr oder weniger lockeren Gemeinschaft Gleichgesinnter gelebt werden. Gemeinschaftswohnprojekte bieten also nicht nur Ersatz und Ergänzung der Familie, sondern auch die Realisierung des Wunsches nach Segregation in einer Gruppe Gleichgesinnter.

Die ökologische Problematik

Das expansive Produktions- und Konsumtionsmodell, das die Lebensweise einer großen Mehrheit der Menschen in den Industrieländern prägt, ist längst zu einer zentralen Ursache globaler ökologischer Gefährdung geworden. Gegenwärtig verbrauchen 20% der Weltbevölkerung annähernd vier Fünftel des Welteinkommens. Wenn alle Menschen so leben würden wie diese schmale Oberschicht der entwickelten Industrieländer, würde dies die Erde nicht aushalten. Es ist die Lebensweise des städtischen Konsumentenhaushalts, die den Städter zu einem Umweltverschmutzer hat werden lassen, der Energie und Ressourcen verbraucht und Müll und Gift produziert. Ohne den privaten Markt und die öffentliche Infrastruktur, d.h. ohne die Stadt als riesige Versorgungsinfrastruktur wäre der städtische Konsumentenhaushalt nicht lebensfähig (Gestring et al. 1997: 11). Produktionsarbeit wurde seit der Industrialisierung aus der Wohnung heraus verlagert. Als Leitprinzip des Städtebaus wurde diese Trennung der Funktionen jahrzehntelang perfektioniert. Haushalte sind heute vollkommen abhängig von einem differenzierten und weiträumig verflochtenen Netz von Verkehrs- und Lieferbeziehungen, das zugleich eine vergleichsweise bequeme Haushaltsführung ermöglicht, aber auch eine umweltschädigende Lebensweise erzwingt. „Umwelthistoriker sprechen vom ‚50er-Jahre-Syndrom‘: rapide Steigerung des Energie- und Rohstoffverbrauchs,

Zersiedlung durch Suburbanisierung des Wohnens und Expansion der Industrie in die Fläche, Industrialisierung der Landwirtschaft, Dominanz des Pkw-Verkehrs, Massenkonsum und Zunahme des Abfalls“ (Häußermann/Siebel 2000: 300). Diese Lebensweise ist nicht universalisierbar.

Dennoch gibt es nur wenige Tendenzen, die in eine entgegengesetzte Richtung zeigen. Doch ohne einen ökologischen Umbau der Städte, ohne eine Ökologisierung der Stadtentwicklung ist die Entwicklung nicht umkehrbar. Die Art und Weise, wie und womit wir uns versorgen, wie wir mit unseren Abfällen umgehen, wie und wohin wir uns bewegen, und nicht zuletzt wie wir wohnen, ist die Stellschraube für den Lösungsweg hin zu einer umweltgerechteren Stadt. Es kommt also auf das Verhalten jedes einzelnen Stadtbewohners an, damit eine ökologische Wende eingeleitet und gelingen kann. In genau diesem Punkt kommt die gesellschaftliche Relevanz von Gemeinschaftswohnprojekten ins Spiel: Ökologisches Wohnen ist nicht möglich, ohne ökologisch zu leben (Gestring et al. 1997: 17), ohne sich im Wohnalltag ökologisch zu verhalten. Gemeinschaftswohnprojekte verfügen hier über zahlreiche Potenziale für eine ökologische Wohn-Wende, und damit für die Ökologisierung der Städte. Sie bieten bessere Voraussetzungen, das Wohnen unter ökologischen Aspekten neu zu lernen, als der einzelne städtische Konsumentenhaushalt.

Gemeinschaftswohnprojekte als Veränderungschance für Wohnungspolitik und Stadtplanung

Zur Darstellung des gesellschaftlichen Hintergrundes gehört ein kurzer Blick auf die Realität des Wohnungsmarktes und der Stadtplanung. Der Wohnungsbau im 20. Jahrhundert war praktisch ausschließlich auf den Idealtypus der modernen Kleinfamilie ausgerichtet. Die soziale Einheit des Wohnens, der Haushalt als Gruppe der zusammen wohnenden Personen, wurde und wird mehrheitlich immer noch mit der klassischen Familie gleichgesetzt. Richtlinien und Belegungspolitik im sozialen Wohnungsbau zielen genauso auf die eheliche Kernfamilie, wie die direkte und indirekte Förderung von Wohnungseigentum (Häußermann/Siebel 2000: 17f). Der Wohnungsbestand und auch der Großteil der neu geschaffenen Wohnungen weisen daher heute erhebliche Mängel auf: Viele Wohneinheiten sind für Ein-Personen-Haushalte zu groß oder für Wohngemeinschaften zu klein. Zudem weisen sie keinerlei Flexibilität für unterschiedliche Ansprüche auf und bieten selten Möglichkeiten zur aktiven Gestaltung des Wohnbereichs und seiner Umgebung. Wohnungsbestand, Wohnungsbau und Wohnungspolitik passen sich nur sehr schwerfällig den geänderten Bedürfnissen an.

Die Entstehung modernen Wohnens war nicht nur ein Prozess der Ausgrenzung von Personen (Wohnen als Ort der Kleinfamilie), sondern auch ein Prozess des Auseinandertretens von Privatheit und Öffentlichkeit (Wohnen als Ort der Intimität) und der Trennung von Arbeit und Wohnen (Wohnen als Ort der Nicht-Arbeit)

(ebd.: 24ff). Letzteres spiegelte sich im funktionalistischen Städtebau wider: Die Wohnung dient den Funktionen Erholung und Konsum, die Funktion Arbeit findet an anderen Orten statt. Dabei wird Arbeit mit betrieblich organisierter Lohnarbeit gleichgesetzt, während die schwerpunktmäßige Arbeit der Hausfrauen, also die Kindererziehung, Beziehungsarbeit und Konsumarbeit abgewertet wird und unerwähnt bleibt. Das Muster des funktionalistischen Städtebaus hat zu realen Stadtstrukturen geführt, die sich ähnlich wie der in Teilen mangelhafte Wohnungsbestand als inadäquat und als Hindernis für die veränderte gesellschaftliche Entwicklung erweist. Insbesondere für die Individualisierung und Pluralisierung der Familienformen, die veränderte Stellung der Frau, die ungelöste ökologische Problematik und Tendenzen, Wohnen und Erwerbsarbeit im Zuge der Tertiärisierung wieder miteinander zu verbinden, sind der Wohnungsbestand und die durch Funktionstrennung bestimmten Stadtstrukturen materiell existierende und hartnäckige Hindernisse.

Eine Fortsetzung der eher zentralisierten und nur selten wirklich bedürfnisorientierten Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik ist nicht zielführend. Forderungen nach einem differenzierten und anpassungsfähigen Wohnungsangebot setzen ein Umdenken bei Planern und Politikern voraus: Wer Wohnungen „plant, entwirft, baut, finanziert, vermietet und verwaltet, also ein Wohnungsangebot schafft, muss sich zwangsläufig auch ein Bild machen über die zu erwartende Nachfrage nach Wohnraum. Das setzt differenzierte Vorstellungen darüber voraus, wer die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind, welche Art von Haushaltsformen sie bilden, wie ihre Wohnweisen heute sind und wie sie sich weiterentwickeln und differenzieren“ (Andritzky 1999: 662).

Gerade Gemeinschaftswohnprojekte können auf diese Herausforderung reagieren. Sie verweisen „auf differenzierte Bedürfnisse in einem größeren Ausmaß, als es die nach wie vor geringe Zahl der Projekte nahe legen könnte. Hier werden Lebenszusammenhänge und Ansprüche realisiert, denen tiefgreifende gesellschaftliche Veränderungen zugrunde liegen“ (Brech 1999a: 85). Sie stellen aber keinesfalls ein neues homogenes Leitbild dar, das an die Stelle des alten treten könnte. Die neuen Formen nachbarschaftlichen Zusammenlebens und die Tendenzen in Richtung einer engeren Verflechtung von Wohnen, beruflicher und informeller Arbeit treten als neue Wohnformen neben und zusätzlich zum Gewohnten auf. Sie sind Ausdruck gesteigerter Wahlmöglichkeiten und stellen Wohnungspolitik und Stadtplanung vor differenzierte zielgruppenspezifische Ansprüche (Häußermann/Siebel 2000: 332f).

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind auch Ausdruck einer neuen Planungskultur, die veränderte Kommunikations- und Kooperationsformen voraussetzt. Das traditionelle stadtplanerische Instrumentarium der hoheitlichen Angebots- und Entwicklungsplanung erweist sich „bei neueren Aufgaben, die auf das Initiieren von Eigenaktivitäten oder das Verändern von Verhalten zielen (Umfeldverbesserung, ökologische Erneuerung etc.), vollends als unzureichend. Wer diese Defizite

überwinden will, muss an die Beteiligten herantreten, sie informieren, beraten, fördern, überzeugen, um dann Vereinbarungen oder Absprachen treffen zu können“ (Selle 1996: 70). Gemeinschaftswohnprojekte sind also auch aus planungs- und entscheidungstheoretischer Sicht relevant, da sie in Reaktion auf die Erkenntnis entstehen, dass die einseitig hoheitlichen Machtmittel einer auf die Motivlage der Adressaten wenig Rücksicht nehmenden planenden Verwaltung nicht adäquat auf die zunehmend komplexe und differenzierte Realität reagieren können. Wenn es stimmt, dass der Eingriffsstaat durch den kooperativen Staat abgelöst wird, und „der Staat immer weniger Problemlösungen allein entwickeln und vollziehen kann, er vielmehr auf die Mitwirkung autonomer (...) Gruppen und Einrichtungen angewiesen ist“ (ebd.: 72), dann ist die Relevanz von gemeinschaftlichen Wohnprojekten für die Planung in Quartier und Stadt und für die Wohnungspolitik unübersehbar: Entscheidungsteilhabe, Mitbestimmung und Selbstverwaltung stellen grundlegende Charaktermerkmale gemeinschaftlicher Wohnformen dar. Gemeinschaftswohnprojekte haben dabei auch alle Eigenschaften von *Projekten*. Als solche verbinden sie Planung und Umsetzung, d.h. sie bieten auf einer lokalen Ebene die Möglichkeit für die planende Verwaltung, durch die Kooperation mit privaten Akteuren planerische Ziele wie die Erneuerung benachteiligter Stadtquartiere oder Elemente einer ökologischen Stadtentwicklung durchzusetzen.

Fazit

Gemeinschaftliche Wohnformen bilden keine geschlossene Utopie mit dem Ziel der Veränderung gesellschaftlicher Verhältnisse; vielmehr stellt der gesellschaftliche Wandel selbst das Fundament ihrer zunehmenden Relevanz dar. Das Aufkommen neuer Haushaltstypen, eine veränderte Rolle der Frau in der Gesellschaft, die Krise der bürgerlichen Kleinfamilie, die demografische Entwicklung, allgemeine wachsende Unsicherheiten, die zunehmende soziale Subkulturalisierung, die sich verstärkende ökologische Problematik, die Bestandsmängel der funktionsgetrennten und an der klassischen Familie orientierten Stadt und die wachsende Bedeutung von Kooperation und Zielgruppenorientierung in der Planung sind hier zentrale Stichworte, welche die Zunahme der Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den vergangenen Jahrzehnten erklären und eine weitere Steigerung erwarten lassen. Die Entstehung gemeinschaftsorientierter Wohnformen kann man als Strategie zur Bewältigung der mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel verbundenen Probleme verstehen.

4 Die Fallstudien

Wohnverhältnisse zeichnen sich durch verschiedene Formen des Zusammenlebens, Nachbarschaftsbeziehungen und oft auch durch eine gewisse Gemeinschaftsorientierung aus. Welche Wohnformen können aber explizit als gemeinschaftliche Wohnprojekte bezeichnet werden? Um entscheiden zu können, welche Projekte im Rahmen dieser Arbeit tatsächlich untersucht werden sollen, ist die im Folgenden dokumentierte Präzisierung und Definition des Begriffs „Gemeinschaftswohnprojekt“ notwendig. Daran anknüpfend schließt sich die Erläuterung der kriteriengestützten Auswahl der von uns analysierten Fallstudien an. Im dritten Teil dieses Kapitels werden die vier Fallbeispiele steckbriefartig vorgestellt.

4.1 Was sind Gemeinschaftswohnprojekte?

Die Abgrenzung des Terminus „Gemeinschaftswohnprojekt“ ist nicht einfach, da es eine Vielzahl von Wohnprojekten gibt, die sich teilweise explizit als Gemeinschaftswohnprojekt bezeichnen oder bei denen der Gemeinschaftsaspekt implizit eine wichtige Rolle spielt. Exemplarisch für die Bandbreite seien „Wohnen Jung und Alt“, „Wohnen mit Kindern“ oder „Ökologisches Wohnen“ genannt. In der Fachliteratur wird der Begriff „Gemeinschaftswohnprojekt“ oft im Zusammenhang mit Begriffen wie „gemeinschaftliche Wohnform“, „neue Wohnform“, „Baugemeinschaft“, „Baugruppe“, „Gruppenprojekt“ oder „Hausgemeinschaft“ erwähnt. Einige dieser Begriffe stehen bei genauem Hinsehen für unterschiedliche Phänomene, andere können dagegen synonym verwendet werden. Die Wirkung der Begriffe auf Interessierte spielt dabei eine enorme Rolle: So enthält der Begriff „Gemeinschaftswohnprojekt“ den Anspruch, in Projekten gemeinschaftsorientiert neue Wohnmodelle und -formen zu verwirklichen, während der Begriff „Baugemeinschaft“⁷ sich dem eher entgegengesetzt aus dem Begriff „Bauherrengemeinschaft“ entwickelt hat, eine Organisationsform, die auch bei großen Büroprojekten Verwendung findet (Wolfram 2001: 6).

Nach Brech/Novy/Riege versuchen die Beteiligten eines Gemeinschaftswohnprojekts „als Gruppe ihre Ansprüche an das Wohnen, an das Zusammenleben, an nachbarschaftliche Beziehungen aktiv umzusetzen. Dabei entspricht die soziale Organisationseinheit (..) einer räumlichen Einheit“ (zit. nach Selle/Sutter-Schurr 2001: 46). Kuthe/Mermagen/Schepers (1991: 150) sprechen in diesem Zusammenhang von „kommunikativem Wohnen“ und heben hervor, dass das Ziel dieser Wohnform insbesondere der Austausch von Ideen, Interessen, Fähigkeiten und Leistungen untereinander sei. Nicht nur für Kinder und Jugendliche werde ein größerer

Kreis von Bezugspersonen geschaffen, der die Hilfsbereitschaft und das Verantwortungsgefühl für die Gemeinschaft und letztlich das Interesse an den sozialen Problemen bestimmter Gruppen außerhalb des eigenen Bezugskreises fördere.

Das Zusammenleben in einem Gemeinschaftswohnprojekt geht damit über ein unverbindliches nachbarschaftliches Zusammenleben hinaus und wird durch gemeinsame Aktivitäten und die gegenseitige Unterstützung verwirklicht. Dabei stehen weniger familienähnliche - wie zum Beispiel bei Wohngemeinschaften - als familien- und haushaltsübergreifende Strukturen im Vordergrund (MFJFG 2000: 10). Gemeinschaftswohnprojekte haben einen spezifischen Nutzen, der sie für ihre Mitglieder vorteilhafter als andere Wohnformen erscheinen lässt. Damit können sie jeweils als Strategie zur Bewältigung besonderer Problemlagen und Engpässe, aber auch Anforderungen der sich wandelnden Gesellschaft gesehen werden.

Nicht nur in neuen Projekten, sondern auch in traditionellen „alten Nachbarschaften“ kann sich ein intensives gemeinschaftliches Zusammenleben ausbilden; dies ist insbesondere in dörflich geprägten Strukturen sowie in Teilen des Genossenschafts- und des Werkwohnungsbaus der Fall. „Überall dort, wo im Wohnungsmarkt Inseln der Ruhe geschaffen wurden, wo der Verwertungsdruck aufgrund verschiedener Bindungen des Bestandes zumindest auf längere Zeit nicht wirkt, konnten Nachbarschaften sich über mehrere Generationen weiterentwickeln“ (Selle 1993: 46). Ein besonders prägnantes Beispiel stellen Arbeiterkolonien dar, wo gefestigte Nachbarschaften mit ihrem Engagement ganze Siedlungen vor dem Abriss retteten und soziale Gemeinschaftseinrichtungen entwickelten (Günther et al. 1979: 206f). Ungeachtet der Parallelen zwischen „alten Nachbarschaften“ und den hier im Fokus stehenden gemeinschaftlichen Wohnprojekten ist der Unterschied zwischen beiden deutlich: Nachbarschaften bilden jeweils „ein kontinuierliches Geflecht ohne Anfang und Ende innerhalb einer räumlich abgrenzbaren Einheit“ (Vierecke 1972: 31); die faktische Nähe des Wohnens bietet dabei zwar die grundsätzliche Chance für vielfältige nachbarliche Sozialbeziehungen, bedingt sie aber keinesfalls (ebd.: 68). Demgegenüber stellt gemeinschaftliche Interaktion in Gemeinschaftswohnprojekten das zentrale Element dar, denn ohne sie wären Mitbestimmung, Einflussnahme und selbstständiges Handeln im Gruppenentstehungs-, Planungs- und Bauprozess, bei der selbstverantwortlichen Verwaltung der Wohnobjekte sowie bei der alltäglichen Organisation des gemeinschaftlichen Lebens nicht möglich.

Im Kontext dieser Arbeit wollen wir unter Gemeinschaftswohnprojekten⁸ neue Wohnformen verstehen, in denen sowohl im Planungsprozess als auch in der Nutzungsphase explizit die Gemeinsamkeit mehrerer Haushalte gesucht wird. Sind auch die Ausgangspunkte der jeweiligen Projekte recht unterschiedlich, so existiert doch jeweils eine Schnittmenge gemeinsamer Zielsetzungen und Motivationen ihrer Mitglieder, die sich durch freiwilligen Zusammenschluss einen gegenseitigen Nutzen erhoffen. Ausschließlich weltanschaulich oder therapeutisch begründete Zusammenschlüsse fallen dabei nicht unter unsere Definition.

4.2 Kriterien zur Auswahl der Fallbeispiele

Angesichts der Fülle bereits existierender gemeinschaftsorientierter Wohnprojekte musste aus forschungspraktischen und methodischen Gründen im Rahmen dieser Arbeit eine beschränkte Auswahl getroffen werden. Um die Ziele der Forschung (siehe Kapitel 2) zu erreichen, war dabei grundsätzlich die Abdeckung einer Bandbreite möglicher Formen von Gemeinschaftswohnprojekten sinnvoll. Tab. 2 zeigt, dass Wohnprojekte, die unter unsere eher weit gefasste Definition fallen, hinsichtlich verschiedener Kriterien unterschieden werden können.

Für unser Arbeitsziel der Entwicklung von Strategiebausteinen besitzen vor allem die unterschiedlichen Formen der Projektinitiierung und der Organisation des Planungsprozesses („top-down“ versus „bottom-up“) eine hohe Bedeutung. Andere Kriterien wie zum Beispiel die Sozialstruktur der Bewohner stehen damit zwar oft in einem engen Zusammenhang, sind für die Ausprägung des Gesamtprozesses aber nicht entscheidend. Aus diesem Grunde soll mit den im Rahmen dieser Arbeit ausgewählten Projekten vor allem eine Bandbreite möglicher Initiierungsformen abgebildet werden. Ein Kriterium eher forschungspraktischer Natur war zudem die Datenlage und die Verfügbarkeit der Daten. Daher boten sich solche Projekte zur Untersuchung an, die in der Literatur bereits in ersten Ansätzen dokumentiert waren oder bei denen aufgrund der räumlichen Lage eine Datenerhebung einfacher erfolgen konnte.

Ausgewählt wurde schließlich das Ökologische Dorf Düsseldorf-Unterbach als basisinitiiertes Eigentumsprojekt mit stark ökologischer Ausrichtung, das Neubaugenossenschaftsprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim als städtisch initiiertes Vorhaben.

Tab. 2: Unterscheidungskriterien von Gemeinschaftswohnprojekten

| Kriterium | Beispielhafte Ausprägungen | | | |
|---|---|--|--|--|
| Initiatoren und Träger | selbst-/basisinitiiert | initiiert durch Wohnungsgesellschaften/-genossenschaften | Initiierung unter Beteiligung intermediärer Organisationen | Initiierung durch Kommune |
| Organisation des Planungsprozesses | intern | extern | professionell | durch Laien |
| Art der Baumaßnahme | Altbau | Umnutzung | Modernisierung | Neubau |
| Intensität des gemeinschaftlichen Lebens | gelegentliche nachbarschaftliche Hilfen | gemeinsame Zubereitung und Einnahme der Mahlzeiten | hohe Verbindlichkeit im täglichen Leben (Altenbetreuung) | Wirtschaftsgemeinschaft |
| Sozialstruktur der Bewohner | Akademiker (Ärztegemeinschaften) | Sozialhilfeempfänger | Familien mit Kindern | Alleinerziehende explizite Mischung |
| Eigentumsform und -organisation | WEG | GbR/ Verein | Genossenschaft | (sozialer) Mietwohnungsbau |
| Konzeption des gemeinschaftlichen Zusammenlebens | sektoraler Anspruch | | ganzheitlicher Anspruch | |

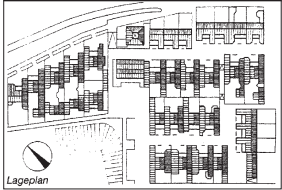
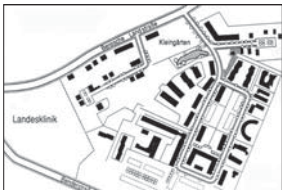
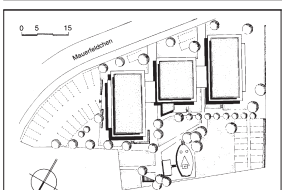

Quelle: eigene Darstellung

ben mit externer Prozessbegleitung sowie das Würselener Projekt „Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen“, durch eine Kreisverwaltung initiiert und von einem privaten Investor im sozialen Wohnungsbau realisiert. Als viertes Beispiel entscheiden wir uns für die „Hamburger Projektlandschaft“. Dabei handelt es sich nicht um ein einzelnes Fallbeispiel, sondern um eine Vielzahl von Projekten mit unterschiedlichen Hintergründen und Initiierungsformen. Mit diesem komplexen „Fall“ versuchten wir insbesondere die bundesweit vorbildlichen Bedingungen zu erfassen, die in Hamburg zu einer Vielzahl unterstützender Institutionen und realisierter Projekte geführt haben. Er stellt zudem einen ausgezeichneten Ideenpool für die Beantwortung der Forschungsfrage dar, wie zukünftig die Wohnprojektförderung verbessert werden könnte.

4.3 Kurzsteckbriefe der Fallstudien

Auf den folgenden Seiten werden die vier untersuchten Fälle jeweils mit einigen wichtigen Grundcharakteristika vorgestellt. Darüber hinaus gehende detaillierte Informationen zu den Projekten sind vor allem in den sich anschließenden folgenden Kapiteln 5 und 6 enthalten und können zudem den im Rahmen der Kurzsteckbriefe erwähnten Webseiten entnommen bzw. in Kontakt mit den erwähnten Adressen angefordert werden.

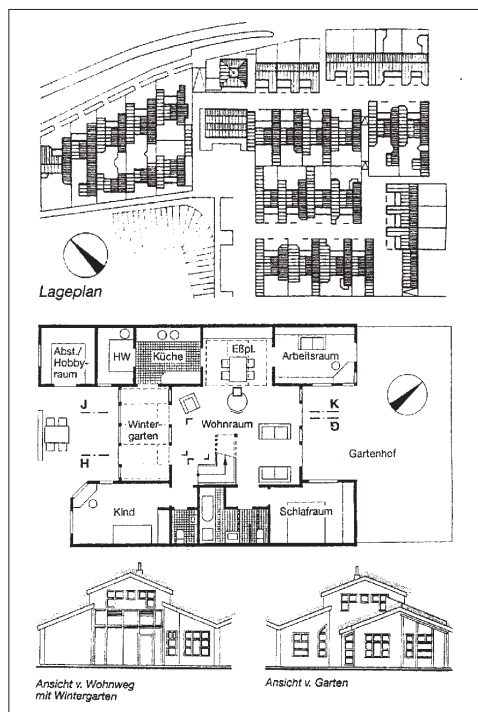
Abb. 3: Überblick über die Fallbeispiele

| | | |
|--|--|--|
|  <p>Lageplan</p> | <p>Ökologisches Dorf; Düsseldorf-Unterbach</p> | <p>privat initiiertes Eigentumsprojekt, starke ökologische Ausrichtung</p> |
|  <p>Landesbank</p> | <p>Neubauprojekt „Neues Wohnen“; Düsseldorf-Gerresheim</p> | <p>kommunal initiiertes Neubauvorhaben, privat erstellt mit externer Prozessbegleitung</p> |
|  <p>Mauerfeldchen</p> | <p>Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen; Würselen</p> | <p>initiiert durch eine Kreisverwaltung, realisiert durch einen privaten Investor</p> |
|  | <p>Hamburger Projektlandschaft</p> | <p>Projekte mit unterschiedlichen Hinter- gründen und Initiierungsformen, Beispiel für bundesweit vorbildliche Bedingungen</p> |

Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach

| | |
|--------------------------------|--|
| Initiierung | basisinitiiert, treibender Akteur war eine Kerngruppe von Bauinteressierten aus dem Umfeld einer Waldorfschule |
| Beginn der Planung | 1985 |
| Baubeginn | Oktober 1987 |
| Fertigstellung | 1988/89 |
| Räumliche Lage | Peripher, an der Stadtgrenze von Düsseldorf, im Anschluss an bestehende Bebauung im Ortsteil Unterbach |
| Größe und Eigentumsform | 30 Reihenhäuser im Eigentum auf ca. 1,1 ha (ein Haus davon inzwischen vermietet) |

Abb. 4: Lageplan der Siedlung Unterbach, Beispielgrundriss, Beispielansichten



Quelle: Karl Kübel Stiftung für Kind und Familie 1996

| | |
|---------------------------------|---|
| Sozialstruktur | Familien mit Kindern |
| Organisationsstruktur | Interne Organisation als GbR (Gesellschaftsvertrag), ergänzender Gemeinschaftsvertrag zu zentralen Prinzipien des Zusammenlebens |
| Inhaltliche Schwerpunkte | <ul style="list-style-type: none"> - baubiologische Bauweise - Gemeinschaftshaus und gemeinschaftliche Aktivitäten (z.B. Kino und Konzerte, Werkstatt, Kurse) - Einkaufsgemeinschaft - Ökotechnik (z.B. Solarkollektoren) |
| Adresse | Am Langenfeldbusch, Düsseldorf-Unterbach |

Abb. 5: Gemeinschaftshaus des ökologischen Dorfes



Foto: Ludger Gailing

Abb. 6: Grasdächer auf den Wohnhäusern der Siedlung

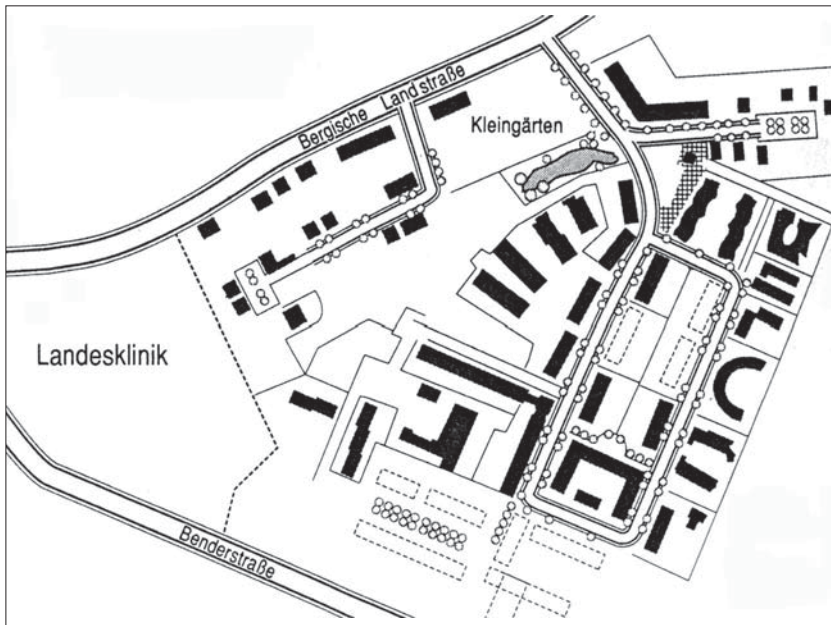


Foto: Ludger Gailing

Neubauprojekt „Neues Wohnen“ Düsseldorf-Gerresheim

| | |
|--------------------------------|---|
| Initiierung | kommunal initiiert, treibende Akteure waren Mitarbeiter des Wohnungs- und des Planungsamtes sowie der WohnBund-Beratung NRW; wichtige Impulse gab von externer Seite Prof. Klaus Novy |
| Beginn der Planung | 1988 (Städtebaulicher Wettbewerb), 1991 (Wohngruppen) |
| Baubeginn | 1993 |
| Fertigstellung | 1994/1995 |
| Räumliche Lage | am Stadtrand von Düsseldorf, im Anschluss an bestehende Bebauung im Ortsteil Gerresheim |
| Größe und Eigentumsform | Sechs Wohngruppenprojekte als Eigentumsmaßnahme auf ca. 1 ha mit 80 WE (16 WE mit Hilfe direkter Eigentumsförderung erstellt) |

Abb. 7: Siedlung „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim



Quelle: Rheinische Post 1993

| | |
|---------------------------------|--|
| Sozialstruktur | Schwerpunktmäßig Familien mit Kindern |
| Organisationsstruktur | interne Organisation meist WEG, zwei als GbR |
| Inhaltliche Schwerpunkte | Unterschiedliche Projektschwerpunkte, z.B. Lehmhäuser (Baubiologie), „gemischtes“ Wohnen, energiesparendes Bauen, gemeinsam Wohnen in der Holzhaussiedlung |
| Adressen/Links | - Heinrich-Könn-Straße, Düsseldorf-Gerresheim - WohnBund-Beratung NRW GmbH (http://www.wohnbund-beratung-nrw.de) |

Abb. 8: Ökologisches Wohnprojekt in Holzständerlehmbauweise



Foto: Ludger Gailing

Abb. 9: „Rundling“ der Architekten Jax und Schulten

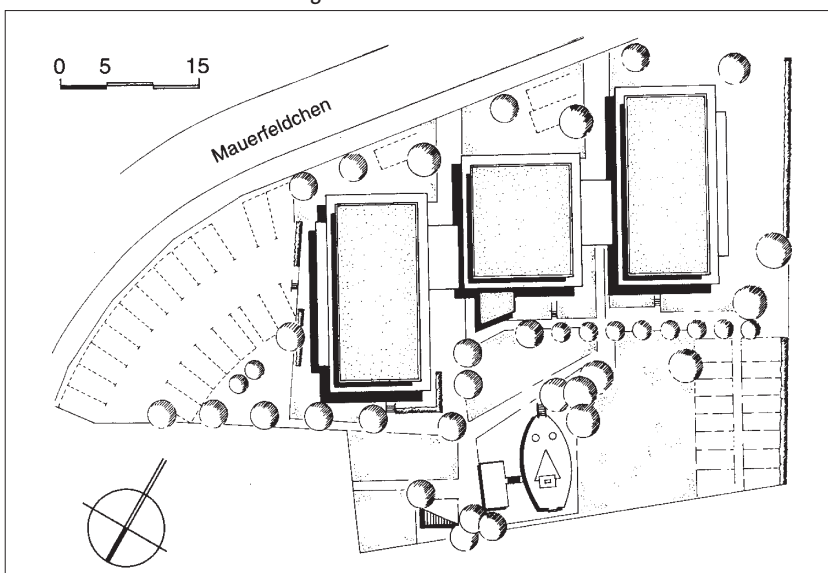


Foto: Ludger Gailing

Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen, Würselen

| | |
|---------------------------|--|
| Initiierung | Gleichstellungsstelle des Kreises Aachen, treibende Akteurin war insbesondere die Gleichstellungsbeauftragte |
| Beginn der Planung | 1995 (Konzeption), Juli 1997 (Beteiligung) |
| Baubeginn | 1997 |
| Fertigstellung | 1998 |
| Räumliche Lage | am Stadtrand von Würselen, 10 Fuß-Minuten vom Stadtzentrum entfernt, in der Nähe des Gewerbegebietes Aachener Kreuz |
| Eigentumsform | 27 öffentliche geförderte Mietwohnungen in zweistöckigen Mehrfamilienhäusern auf einer Grundstücksfläche von ca. 2.800 m ² , 19 WE mit Belegungsbindungen, die 27. WE ist der Gemeinschaftsraum |

Abb. 10: Aufsicht auf die Wohnanlage



Quelle der Skizze: Landesinstitut für Bauwesen 1999, verändert

| | |
|---------------------------------|--|
| Sozialstruktur | Familien mit Kindern, Alleinerziehende und Alleinlebende |
| Organisationsstruktur | gewählte Mietervertreter zur Selbstverwaltung, Mieterstatut und Hausordnung |
| Inhaltlicher Schwerpunkt | <ul style="list-style-type: none"> - Kinderfreundliches Umfeld - Gemeinschaftsraum - gegenseitige Unterstützung in der Nachbarschaft |
| Adressen/Links | <ul style="list-style-type: none"> - Mauerfeldchen, Würselen - Kreis Aachen - Stabsstelle Projektentwicklung, Forschung und Gleichstellung, Aachen (http://www.kreis-aachen.de/buergerserv/dienststell/s16-gleichst/gleichst.htm) - Datenbank IProS (http://www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=9) - Klaus-Novy-Institut (http://www.kni.de/kni_woh.htm) |

Abb. 11: Rückseite der Wohnanlage



Foto: Ludger Gailing

Abb. 12: Eingangsbereich im Mauerfeldchen



Quelle: Landesinstitut für Bauwesen 1999

Hamburger Projektlandschaft

| | |
|--|---|
| Initiierung | Breite Vielfalt aller Initiierungsformen (basisinitiiert, intermediär unterstützt, durch Wohnungsgesellschaften erstellt, kommunal initiiert) |
| Anfänge der Wohnprojektszene | Ende der 70er Jahre |
| Beginn öffentlicher Unterstützung | 1984 (Einzelprojekte), 1987 (ABB-Programm) |
| Räumliche Lage | Meist innerstädtisch im Bestand oder in Baulücken, in neuerer Zeit auch auf Flächen am Stadtrand |
| Anzahl und Eigentumsform der Projekte | über 100 Projekte im Eigentum, genossenschaftlichen und sozialen Wohnungsbau mit bis zu 189 WE, 41 ABB-Projekte (1997) |

Abb. 13: Lage von Wohnprojekten im innerstädtischen Bereich Hamburgs



Quelle: BAGS et al. 1994, verändert

| | |
|--|--|
| Sozialstruktur | entsprechend der breiten Projektvielfalt: Familiales Wohnen, neue Haushaltstypen, Wohnen Alt und Jung usw. |
| Organisationsstruktur | Breite Vielfalt, schwerpunktmäßig „neue“ Genossenschaften, zunehmend Eigentümergemeinschaften |
| Beispielhafter Überblick über das Projektspektrum | <ul style="list-style-type: none"> - Jägerpassage (Wohnprojekt von und mit ehemaligen Hausbesetzern) - Künstlerhaus Klausstraße (selbstveraltetes Wohnprojekt) - Pantherhaus (Wohnprojekt von Jung und Alt) - Villa Magdalena K. (Wohnprojekt von Frauen für Frauen) - Wohnprojekt Saarlandstraße (Autofrei Wohnen) - Zeisewiese (federführend durch Altonaer Spar- und Bauverein errichtet) |

Abb. 14: Wohnungsbauvorhaben Zeisewiese mit insgesamt 17 Wohnprojekten



Quelle: STEB 2001

Abb. 15: ABB-Wohnprojekt „Villa Magdalena K.“



Foto: Ludger Gailing

Adressen/Links

- Stattbau Hamburg Stadtentwicklungsgesellschaft mbH (<http://www.stattbau-hamburg.de>)
 - Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (<http://www.lawaetz.de>)
 - Projekt Saarlandstraße des Vereins Autofreies Wohnen e.V. (<http://www.autofreieswohnen.de/web/saarland.html>)
 - Projekte der Grauen Panther Hamburg e.V. (<http://www.graue-panther-hamburg-ev.de/texte/wohnprojekte.htm>)
 - Linksammlung zu Hamburger Wohnprojekten auf der Webseite eines Wohnprojekts (<http://homepages.compuserve.de/lutte39/lu11/lulink.html>)
-

5 Ökologische und soziale Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Die Erörterung der Frage, was man unter den besonderen ökologischen und sozialen Potenzialen gemeinschaftlicher Wohnprojekte verstehen kann, ist motiviert durch die Annahme, dass eine Verdeutlichung dieser Potenziale kommunale und private Akteure dazu bewegen könnte, zukünftig in der Entwicklung und Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten ein strategisches Element für die Stadtentwicklung bzw. ein Feld ökonomischer Betätigung zu sehen. Damit ist ein dritter Nutzenaspekt angesprochen, der Aspekt ökonomischer Verwertbarkeit. Ob und wenn ja für wen Gemeinschaftswohnprojekte auch ökonomisch lukrativ sein können, soll daher abschließend kurz skizziert werden. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht hier aber die Frage nach den ökologischen und sozialen Potenzialen der Projekte. Indem wir untersuchen wollen, was an den gemeinschaftlichen Wohnformen positiv ist bzw. was sie lukrativ für eine Kommune oder für die Gesellschaft macht, wollen wir aufzeigen, dass die Forderung nach einer stärkeren Unterstützung für die Wohnprojekte eine ausreichend hohe Legitimation besitzt.

5.1 Ökologische Potenziale

Für immerhin ein Drittel aller gemeinschaftlichen Wohnprojekte in Deutschland stellt die Ökologie einen besonderen Projektschwerpunkt dar (Brech 1999a: 100). Aus rein quantitativer Sicht betrachtet sind Gemeinschaftswohnprojekte also offenbar ein Potenzial für eine Ökologisierung des Wohnens und der Stadtentwicklung. Wichtiger sind aber die in diesem Kapitel erörterten qualitativen Potenziale, die solche Wohnprojekte für eine ökologische Wohn-Wende bieten, und die eine Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten zu einem Beitrag für eine ökologische Stadtentwicklung machen.

In der Diskussion um die Förderung ökologischer Wohnungspolitik und Stadtentwicklung haben in den vergangenen Jahrzehnten drei unterschiedliche Strategien (Häußermann/Siebel 2000: 303ff) eine wesentliche Rolle gespielt:

1. *Ökologische Stadtstruktur*: Im Zentrum der Kritik dieser städtebaulichen Strategie steht die Suburbanisierung. Hochverdichtete Siedlungsstrukturen, Stopp der Zersiedlung und der Flächenexpansion, minimierte Wege und Mischung der Nutzungen werden propagiert, um eine kompakte Stadt der kurzen Wege zu erreichen.
2. *Ökotechnik*: Die naheliegendste und am leichtesten administrativ-politisch steuerbare Strategie setzt ihren Schwerpunkt bei vollautomatischen Stadt- und Haustechniken, die ökologische Effekte erzielen sollen, ohne dass die Nutzer ihr

Verhalten gravierend ändern müssen. Beispiele sind bessere Wärmedämmung, der Einsatz regenerativer Energien, wassersparende Armaturen usw.

3. *Ökologisches Verhalten*: Diese Strategie postuliert glaubhaft, dass ökologisches Wohnen ohne ökologisches Leben und damit ohne grundlegende Verhaltensänderungen nicht möglich ist.

Wir möchten im Folgenden zeigen, in welcher Weise Gemeinschaftswohnprojekte zu diesen drei ökologischen Strategien einen Beitrag leisten können, und warum sie insbesondere große Potenziale zur Durchsetzung der verhaltensorientierten Strategie besitzen.

Gemeinschaftswohnprojekte als Potenzial für die kompakte Stadt

Die Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten kann nicht per se als Förderung einer kompakten Stadt der kurzen Wege gelten. Die stadträumlichen Standorte der realisierten Gemeinschaftswohnprojekte lassen keinen einheitlichen Trend hin zu einer kompakten oder einer expansiven Stadt erkennen. Die Spannweite reicht vom Neubau ökologischer Dörfer im ländlichen Raum bis hin zu Umnutzungs- oder Nachverdichtungsprojekten in bereits hoch verdichteten Innenstadtgebieten.

Gerade unser Beispiel des am äußersten Stadtrand der Großstadt Düsseldorf gelegenen Ökologischen Dorfes Unterbach zeigt, dass einigen Gemeinschaftswohnprojekten nur deshalb das Etikett „ökologisch“ zugesprochen werden kann, weil offensichtlich das Problem des nicht umweltverträglichen Standorts ausgeblendet wurde. In diesem Fall ist das realisierte Gemeinschaftswohnprojekt sogar zum Träger der Suburbanisierung geworden. Das primär dahinter stehende Motiv ist die Schaffung „ökologischer“ Lebensräume für die Kinder. Zahlreiche Öko-Dörfer setzen ökologisches Leben mit ländlichem Leben auf dem Dorf oder Leben im Grünen gleich (Brech 1999a: 118). Ökologische Motive stehen also nicht immer im Vordergrund bei der Bildung ökologisch orientierter gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Oft ist es vielmehr die Suche nach einem dörflichen Ideal als Gegenbild zu der durch Anonymität und Kontaktarmut charakterisierten Großstadt. Neben den sozialen Defiziten der Großstadt steht aber auch die Naturferne der Stadt im Vordergrund. Es ist dabei oft die Kritik an den umweltfeindlichen, insbesondere für Kinder nicht zumutbaren Lebensbedingungen in der großstädtischen Innenstadt oder in anderen verkehrsreichen Stadtteilen, welche die Entscheidung von Menschen zum Einzug in ein ökologisches Gemeinschaftsprojekt begünstigt (Gestring et al. 1997: 83). Man möchte baubiologisch gesund und naturnah wohnen. Viele der Bewohner in Düsseldorf-Unterbach haben sich vor allem wegen der naturnahen Lage für das Wohnen im ökologischen Gemeinschaftsprojekt entschieden. Aussagen wie: „Man hat so viel Grün drum herum“ (Bewohnerinterview 4, Unterbach) und „Man hat ein Stück Erde, was man bearbeiten kann“ (Bewohnerinterview 5, Unterbach) zeigen exemplarisch, dass das ökologische Motiv in explizit ökologisch orientierten Gemeinschaftswohnprojekten oft hinter dem Wunsch nach Verbesserung der Qualität des Wohnumfelds, gesundheitlichen Ansprüchen,

Ansprüchen der Kinder, dem Wunsch nach nachbarschaftlicher Gemeinschaft und der Gelegenheit zu tätiger Selbstverwirklichung in Haus und Garten zurücksteht.

**Abb. 16: Realität des ökologischen Wohnens an der Peripherie:
Parkplatz in Düsseldorf-Unterbach**



Foto: Ludger Gailing

Die Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten wie in Düsseldorf-Unterbach kann nicht als Beitrag für eine kompakte Stadt verstanden werden. Es gibt aber durchaus Projekte, die die Verbesserung der Lebensqualität nicht durch die Projektrealisierung auf der grünen Wiese, sondern durch eine kleinteilige Veränderung des bestehenden innerstädtischen Lebensumfeldes erreichen wollen. Gute Beispiele dafür lassen sich in der vielfältigen Hamburger Projektlandschaft finden. Die Bewohner der schwerpunktmäßig in den innerstädtischen Gebieten wie St. Pauli und Ottensen beheimateten Projekte sind mehrheitlich Anhänger des Wohnens in der Stadt und haben in ihrer Gemeinschaft versucht, genau die Kritikpunkte an der Großstadt aufzugreifen und zu bekämpfen, die sonst zur Abwanderung führen. Diese Gemeinschaftswohnprojekte verbessern lokal durch viele kleine Maßnahmen das Leben in der Stadt nicht nur in sozialer Hinsicht durch mehr Kommunikation und Nachbarschaftlichkeit, sondern auch in ökologischer Hinsicht zum Beispiel durch ein grüneres und verkehrsarmes Wohnumfeld. Sie gelten in Hamburg als „Katalysatoren für ökologisch bewusstes Verhalten im Stadtteil“ (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 786) in den Bereichen Energie, Wasser, Begrünung, Verkehr, etc. Viele dieser Projekte sind Bestandsprojekte, die durch ihr Engagement bewirkt haben, dass leer stehende Gebäude nicht gedankenlos abgerissen werden. Es ist ihr Verdienst, diese Orte in ihrer Besonderheit bewahrt und wieder lebendig gemacht zu haben. Andere Projekte setzen sich erfolgreich für Wohnumfeldverbesserungen, Verkehrsberuhigungen und die Zurückdrängung des motorisierten Individualverkehrs aus den Stadtvierteln ein (Göricke 2001: 42) oder schaffen es sogar, die städtebauliche Funktionstrennung zu

überwinden und Wohnen und Arbeiten wieder kleinteilig miteinander zu verbinden.

Gemeinschaftswohnprojekte können also einerseits Träger der Suburbanisierung, andererseits aber auch ein Schlüssel zur Steigerung der Lebensqualität in den Innenstädten sein. Nur im letztgenannten Fall stellen sie ein Potenzial für die kompakte, funktionsgemischte Stadt der kurzen Wege dar. Durch die Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, die qualifizierte Innenentwicklung und die Verbesserung der innerstädtischen Lebensverhältnisse auf der Grundlage zielgruppenspezifischer und nutzerfreundlicher Wohnangebote können sie einen entscheidenden Beitrag gegen die Abwanderung aus den Städten und damit für eine ökologische Stadtentwicklung leisten.

Da sich bisher alle restriktiven planerischen Instrumente zur Eindämmung der Suburbanisierung als relativ wirkungslos erwiesen haben, besteht generell ein wichtiger perspektivischer Handlungsansatz für ökologische Stadtentwicklung darin, bei den Ursachen der Abwanderung aus der Stadt anzusetzen - dem verbreiteten Wunsch nach mehr Grün, mehr Lebensqualität und nach Wohnungen bzw. einem Wohnumfeld mit einer hohen Nutzungs-, Aufenthalts- und Spielqualität (Kühn 1998: 507). Die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte wäre in diesem Zusammenhang ein möglicher und wichtiger Schritt in Richtung einer bestandsorientierten, ökologisch nachhaltigen Stadtentwicklung.

Die soziale Relevanz der technischen Strategie

Die öko-technische Strategie setzt in erster Linie an der technischen Ausstattung der Häuser an. Die Verhaltensweisen der darin lebenden Menschen wären demnach für den ökologischen Umbau irrelevant. Ob die Menschen individualisiert nebeneinander oder in Gemeinschaftswohnprojekten miteinander leben, spielt in diesem Kontext also keine Rolle. Die technische Strategie dominiert innerhalb der drei oben genannten Strategien, da sie der technischen Auffassung des Bauens als Aufgabe von Ingenieuren, Architekten und Planern entspricht, vorgeblich keine Verhaltensänderungen oder Einschränkungen im Wohnalltag mit sich bringt und durch die klassischen politischen Steuerungsmedien Recht und Geld leicht zu beeinflussen ist (Gestring et al. 1997: 55). „Der Einsatz von Öko-Technik ist am leichtesten zu organisieren und tut am wenigsten weh“ (Häußermann/Siebel 2000: 305).

Die technische Strategie ist aber entgegen ihrer Zielsetzung gerade nicht verhaltensneutral. Ihre Umsetzung hat Voraussetzungen und Konsequenzen, die eng an das Verhalten der Bewohner geknüpft sind: Dabei gibt es zum einen Techniken, die nur funktionieren, wenn die Bewohner sich entsprechend den Anforderungen verhalten; die Funktionsfähigkeit der Techniken ist bei Fehlverhalten gefährdet. Beispiele für solche Techniken sind Komposter und Pflanzenkläranlagen. Zum anderen gibt es Techniken, die komplementäres Verhalten erfordern; Fehlverhalten gefährdet also die Funktionsfähigkeit der Technik nicht direkt, aber die ökologischen Ef-

fekte werden in hohem Maße vom Verhalten beeinflusst. Beispiele sind die meisten energie- und wassersparenden Maßnahmen (Lüftungsanlagen, Wintergärten, Durchflussbegrenzer etc.). Der Kern der technischen Strategie besteht in dem Postulat, dass die ökologischen Vorteile sich unabhängig vom Verhalten der Bewohner entfalten können. Doch letztlich ist dies ein Trugschluss: Die Durchsetzung ökologischer Ziele im Wohnbereich hängt vom Wissen, der Selbstdisziplin und der Bereitschaft der Bewohner ab, zusätzliche Arbeit auf sich zu nehmen, eine größere soziale Kontrolle und Einschränkungen der Optionen bei der Wohnausstattung und beim Konsum zu akzeptieren sowie stärker als bislang in der Nachbarschaft zu kooperieren (Gestring et al. 1997: 58ff). Eine rein technische Strategie ist daher nicht zielführend.

Gemeinschaftswohnprojekte als Potenzial für ökologisches Lernen und Verhalten

Wenn ökologisches Wohnen ohne ökologisches Verhalten nicht möglich ist, dann liegt in der Strategie, eine Ökologisierung des Wohnens durch Verhaltensänderungen zu erzielen, das entscheidende Potenzial. Dies ist im Gegensatz zum technischen Ansatz der „bottom-up“-Ansatz. Er kann zwar durch staatliche Förderbedingungen und Rechtsvorschriften lenkend unterstützt werden, entscheidend bleibt in jedem Fall aber das Verhalten und damit die Lebensweise der Bewohner selbst. Die Bewohner selbst stehen mit ihrer Motivation, ihrer Kreativität und ihren Problemlösungspotenzialen in ihren konkreten Lebensbedingungen im Mittelpunkt (Hahn 1993: 98). Mangelt es am bewussten Umgang mit Heizsystemen, an der richtigen Nutzung von Wintergärten oder am richtigen Gebrauch von Kompostern, dann können Ökologisierungspotenziale nicht wirklich ausgenutzt werden oder können sogar in ihr Gegenteil umschlagen. Ohne die Mitwirkung der Bewohner in Planung und Betrieb können ökologische Wohnkonzepte die mit ihnen verbundene Wirkung nicht entfalten (Gelfort 1993: 176f).

„Ökologischer Stadtumbau ist nicht nur technisch-baubiologisch-administrativ zu bewerkstelligen, sondern dieser bedarf aktiver selbst verantwortlicher Gruppen vor Ort, im Stadtteil. Wo besser als im Bereich des Wohnens und des Wohnumfeldes kann man mit dem Aufbau organisierter nachbarschaftlicher Zusammenhänge beginnen?“ (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 786). Dieser Auszug aus dem Hamburger Manifest von 1989 deutet an, warum Gemeinschaftswohnprojekte so große Potenziale für eine Strategie der ökologischen Verhaltensänderung besitzen. Lokale nachbarschaftliche Wohnprojekte agieren stets auf der Mikro-Ebene des Quartiers. Hier in den konkreten Lebens- und Umweltbedingungen der Menschen entscheidet sich der Erfolg einer Strategie ökologischer Stadtentwicklung, da hier die Betroffenheit am größten, und die Ursache-Wirkungs-Beziehungen noch am ehesten überschaubar sind (Hahn 1993: 117).

Voraussetzung für ökologisches Verhalten und damit für die Umsteuerung der gesellschaftlichen Lebensweise ist innovatives Lernen. Dieses geschieht durch kon-

krete Erfahrung, durch Benutzen, durch Bearbeiten und in sozialer Interaktion. Es setzt Verantwortung voraus, also Spielräume und damit auch die Chance, Fehler zu machen und aus den Fehlern zu lernen. Um Chancen für solche innovativen Lernmilieus zu eröffnen, müssen die Prozesse des Planens, Bauens und Nutzens in diesem Sinne organisiert werden (Häußermann/Siebel 2000: 311). „Nur durch eigenes Mittun, in den Alltag integrierte Erfahrungsmöglichkeiten und Mitverantwortung gelangen die Wechselwirkungen zwischen eigenem Verhalten und Umweltwirkungen ins Bewusstsein. Es finden Lernprozesse statt, die sensibel machen für die Umwelt und die Folgen von Eingriffen in die Umwelt. (...) Mittun fördert Mitverantwortung, gibt Mut, stimuliert Fähigkeiten und schafft neue nachbarschaftliche Grundlagen“ (Hahn 1993: 77).

Gemeinschaftswohnprojekte bieten genau diese Voraussetzungen für wohnökologisches Lernen. Allein schon durch die in ihnen stattfindenden intensiveren Kommunikations- und Interaktionsprozesse begünstigen sie ökologisch motivierte Verhaltensänderungen, die ihrerseits eine Stärkung des Gruppenbewusstseins bewirken können. Besonders deutlich wird dies in der Planungs- und Bauphase von ökologischen Eigenheimprojekten wie in Düsseldorf-Unterbach. Die künftigen Bewohner, die einen enormen Eigenanteil am Bau beispielsweise bei der Dachbegrünung geleistet haben, konnten durch in der Gruppe erhältliche Ratschläge, Informationen und praktische Nachbarschaftshilfe mögliche Irrwege vermeiden und ökologisches Bauen voneinander lernen (Gestring et al. 1997: 144f). Sie konnten so ein detailliertes bauökologisches Planungskonzept umsetzen. Auch bei den einzelnen Projekten in Düsseldorf-Gerresheim zeigt sich, dass dort, wo die Bewohner an der Konzeption und dem Bau des Hauses oder der Fertigstellung bestimmter ökologischer Anlagen beteiligt sind, Lernmöglichkeiten entstehen, die eine Entscheidung für ökologisches Wohnen positiv beeinflussen. Ein gutes Beispiel hierfür ist der Beschluss einer der Gerresheimer Baugruppen, ihre Wohnzeilen in Holzständerlehmbauweise zu errichten (Interview Schepers).

Doch auch in der Wohnphase von Gemeinschaftswohnprojekten sind ihre Potenziale für ökologisches Wohnen offensichtlich: Man bleibt über ökologische Maßnahmen in den oft bestehenden formellen Gremien der Projekte und durch täglichen informellen Kontakt im Gespräch. Der Themenkatalog reicht dabei von praktischen Ratschlägen zum ökologischen Gartenbau und zur adäquaten Nutzung und Wartung vorhandener Ökotechniken bis hin zu gemeinsamen Überlegungen, wie der ökologische Standard des Wohnprojekts noch weiter ausgebaut werden kann. Gemeinschaftswohnprojekte eignen sich aber nicht nur deshalb als Medium ökologischen Lernens, weil sie Raum für Informationsaustausch und wechselseitige Hilfe bieten, sondern auch weil sich in ihnen Mindestnormen für das herausbilden, was als „erlaubtes Verhalten“ gilt. Gegenseitiges Nachahmen beflügelt den positiven Wettbewerb um das am stärksten ökologische Verhalten und die höhere soziale Kontrolle bewirkt in gewissem Maße die Einhaltung der informell existierenden oder formell festgehaltenen Normen (Gestring et al. 1997: 145ff).

Unsere Fallbeispiele illustrieren die Potenziale, die Gemeinschaftswohnprojekte für ein ökologisches Wohnen und Lernen bieten:

- In Würselen-Mauerfeldchen ist das reibungslose Funktionieren der Mülltrennung regelmäßig Thema in den Gremien der Mieterselbstverwaltung. Ohne diese Form der Kommunikation und sozialen Kontrolle in der Gruppe würde die Mülltrennung kaum gewährleistet sein (Bewohnerinterview Würselen).
- In Düsseldorf-Unterbach werden Materialien, die eventuell noch genutzt werden können, nicht entsorgt, sondern gesammelt und im besten Fall verwertet: „Man wirft nichts einfach weg, sondern wer Platz hat, bewahrt Bretter oder Latzen auf. Wenn ich ein Stück Holz brauche, weiß ich auch, wo ich dann hingehen kann. Das verhindert, dass alles beim Sperrmüll landet. Ich habe mir die ganzen Materialien für eine Sauna zusammen gesucht, die passten nicht alle, aber wir haben ja eine Säge“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach).
- „Wir haben hier eine sehr intensive Kommunikation miteinander. Bei den Treffen zweimal im Jahr, werden Themen aller Art angesprochen, Informationen über Materialien, ökologische Themen oder Vorschläge, noch etwas zu verbessern“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach), berichtet ein Bewohner aus Düsseldorf-Unterbach. Ein Beispiel für diese Verbesserungen ist die nachträgliche Installation einer Solaranlage zur Warmwassererzeugung auf einem Garagendach.
- Teure Geräte werden in einer Gemeinschaft nicht mehrfach gekauft, was nicht nur in finanzieller, sondern auch in ökologischer Hinsicht positiv ist. „Es werden bestimmt keine fünf Sägen angeschafft, da reicht eine“ (Bewohnerinterview Würselen), meint man im Mauerfeldchen und auch in Düsseldorf-Unterbach sind Doppelanschaffungen verpönt: „Diese Art zusammen zu leben hat einfach ökologische Konsequenzen. Das ist so wie in ganz normalen dörflichen Strukturen, die nie auf die Idee kommen würden, sich ökologisch zu nennen“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach).
- Gemeinschaftswohnprojekte bieten zudem - wie die Beispiele in Düsseldorf-Unterbach und im Hamburger Projekt „Wendebecken“ (Brech 1999a: 110) zeigen - verbesserte Möglichkeiten für die Gründung von Einkaufsgemeinschaft (Food-Coop) und für Car-sharing.
- Durch Diskussion und Kommunikation entstehen neue Ideen zur Organisation ökologischer Innovationen. Das Hamburger Projekt „Autofrei Wohnen Saarlandstraße“ hat zum Beispiel ein eigenes kleines Stromverteilungsunternehmen gegründet, welches ökologisch, bedarfsorientiert und kostensparend wirtschaftet (Baubehörde Hamburg 2001: 6).

Allerdings führen nicht alle Gemeinschaftswohnprojekte zu ökologischen Lernprozessen und Verhaltensänderungen und selbst die ausdrücklich ökologisch ausgerichteten Projekte stoßen auf unterschiedliche Grenzen und Probleme. Ein Beispiel von vielen ist das Problem von Projekten, die im Wohnungsbestand realisiert wer-

den sollen und dort auf Strukturen wie Wohnbauform, konstruktives Gerüst und verwendete Baumaterialien treffen, die nachträglich kaum oder nur unter äußerst hohen Kosten veränderbar sind (Jessen/Siebel 1989: 27). Der „Spagat zwischen Ökologie und Finanzierbarkeit“ (Interview Schepers) beschäftigt aber auch Neubauprojekte wie in Düsseldorf-Gerresheim, wo die Baugruppen viel Zeit aufwenden mussten, um zu klären, was in der Baugruppe einerseits erwünscht und andererseits finanzierbar ist, ohne die Gruppe auflösen zu müssen. Und natürlich kann die gute Kommunikations- und Diskussionsfähigkeit von Gemeinschaftswohnprojekten auch zu Entwicklungen führen, welche die ökologische Entwicklung eines Projekts eher behindern oder bremsend wirken: In Düsseldorf-Unterbach scheiterte die Installation einer Photovoltaikanlage an Bewohnern, die diese Maßnahme aus finanziellen oder ästhetischen Gründen nicht mittragen wollten und für die der ökologische Ist-Zustand der Siedlung bereits zufrieden stellend war (Bewohnerinterview 4, Unterbach).

Fazit

Trotz der skizzierten Widerstände und Probleme lässt sich die These wagen, dass es dort zu den größten Lernfortschritten auf dem Weg zu ökologischem Wohnen und Leben in der Stadt kommt, wo es am meisten Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaft und Selbsttätigkeit gibt. Gemeinschaftswohnprojekte bieten in diesem Sinne als innovative Lernmilieus entscheidende Potenziale für eine Strategie, die auf Verhaltensänderungen setzt, um eine ökologische Stadtentwicklung zu unterstützen. Sie bieten darüber hinaus auch Ansätze, um durch mehr kleinräumige innerstädtische Lebensqualität eine kompakte und damit ökologische Stadtstruktur durch weniger Abwanderung und Suburbanisierung zu unterstützen. Eine Kommune, die sich der ökologischen Stadtentwicklung verpflichtet fühlt, sollte daher gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützen.

5.2 Soziale Potenziale

Definitionsgemäß spielt der Gemeinschaftsaspekt in den von uns betrachteten Projekten eine zentrale Rolle. Gemeinschaftswohnprojekte werden dabei jeweils vor unterschiedlichen Nutzenhintergründen entwickelt. Sie können als „Ausdruck der Suche nach Bindung und interessen geleiteter und damit auch weitgehend milieu-homogener Gemeinschaft“ (Brech 1995: 702) interpretiert werden, gleichzeitig sind sie der Versuch, mit neuen Wohnformen auf geänderte Lebens- und Arbeitsformen zu reagieren. Gemeinsam ist ihnen die Reaktion auf Angebotsdefizite auf dem Wohnungsmarkt, verbunden mit dem Wunsch nach eigenständiger Gestaltung der Wohn- und Lebensverhältnisse. Für unterschiedlichste Bevölkerungsgruppen und Lebensformen sind Gemeinschaftswohnprojekte eine angemessene Wohn- und Lebensalternative.

Im Folgenden werden spezifische Potenziale dieser Wohnformen beschrieben, die sie für eine explizite Strategie sozialer Stadterneuerung und Stadtentwicklung

qualifizieren. Dabei werden zunächst allgemeine gesellschaftliche Effekte von Gemeinschaftswohnprojekten benannt und anschließend die Potenziale für ausgewählte Ziel- bzw. Initiatorengruppen spezifiziert. Nicht in jedem Gemeinschaftswohnprojekt können jedoch alle Potenziale realisiert werden.

Gesellschaftliche Vorteile

Gemeinschaftliche Wohnprojekte als gesellschaftliche Innovation:

Gemeinschaftswohnprojekte sind der Versuch, dem Bruch zwischen Anforderungen neuer Haushaltsformen und Lebensstile einerseits und den alten Strukturen des Wohnungsangebots, der Wohnungsverwaltung sowie der Wohnungspolitik andererseits zu begegnen. Mit ihrer enormen Anpassungsfähigkeit aufgrund einer lokal verankerten, kleinteiligen Struktur bilden sie die Vielfalt der Realität ab. Die Interpretationsvielfalt der Projekte „entspricht der sozialen und kulturellen Wirklichkeit der städtischen Gesellschaft in der Umbruchzeit und wirkt auf die gesellschaftlichen Organisationsformen zurück, indem bestimmte soziale, moralische oder organisatorische Paradigmen in Frage gestellt werden“ (ders. 1999: 135). Gemeinschaftswohnprojekte vermitteln Stabilität in einer durch Beschleunigung und Flexibilität geprägten postfordistischen Ökonomie. Ihnen wohnt damit gleichzeitig eine gesellschaftliche Innovationsfunktion inne. Von Gemeinschaftswohnprojekten kann die Gesellschaft lernen. „Die Öffnung (der Wohnungswirtschaft und Wohnungspolitik; Anm. d. Verf.) für derartige Modellprojekte hat die Schwächen des konventionellen Wohnungsbaus, seine verkrusteten Strukturen, stärker hervortreten lassen und gleichzeitig teilweise ihr Aufbrechen bewirkt“ (ders. 1995: 700).

Breckner hebt besonders die neuen Kooperations- und Organisationsformen hervor, die bei der Planung und Konzeption von Wohngruppenprojekten entwickelt werden und „Kreativität zur Entwicklung der notwendigen technischen, sozialen, kulturellen, politisch-administrativen und wirtschaftlichen Innovationen für eine humanere Zukunft des Wohnens in unterschiedlichen Gesellschaftstypen“ freisetzen (Breckner 1995: 7). Die Addition von Gemeinschaftswohnprojekten ergibt vielfältige, lebendige und bunte Stadtteile (Selle/Sutter-Schurr 2001: 6). Ein prägnantes Beispiel dafür ist die Entwicklung des neuen Tübinger Stadtteils „Französisches Viertel“, in dem einzelne Gruppen auf Parzellenebene Projekte planen und realisieren (siehe Kasten 1).

Integration versus Segregation:

Dangschat (1999: 4) nennt drei Richtungen, in denen Gemeinschaftswohnprojekte integrativ wirken können. Zum einen handelt es sich um die integrative Wirkung des Projektes selbst. Dabei geht es um Gruppenbildungsprozesse, die als Grundlage für eine individuelle Stabilisierung die Voraussetzung der sozialen Integration einzelner Personen sind. Die zweite Richtung besteht in der sozial-integrativen Ausrichtung vieler Gemeinschaftswohnprojekte auf den Stadtteil. Über das einzel-

ne Projekt hinausgehende Impulse wirken dabei zum Beispiel durch offene Kinderbetreuungsangebote in den Stadtteil hinein. Die Bewohner sind dadurch wichtige Akteure in stadtteilbezogenen Netzwerken. Viele Projekte entstehen ausdrücklich, um durch nachbarschaftliche Hilfe alleinerziehende Eltern zu entlasten, behinderte Menschen zu integrieren oder älteren Menschen Mehrgenerationen-Wohnen zu ermöglichen. In zahlreichen Wohnprojekten findet im Sinne einer solidarischen Quartiers- und Stadtentwicklung eine Integration von sogenannten Randgruppen des Wohnungsmarktes in wirtschaftlich stabile und soziale fördernde Wohn- und Nachbarschaftsstrukturen statt (Brech 2002: 13). Die dritte Richtung besteht in der Integration oftmals systemkritischer sozialer Bewegungen in das flexible System der Regulation des „lokalen Staates“ (Dangschat a.a.O.).

Von einer anderen Seite betrachtet kann die integrative Wirkung von Gemeinschaftswohnprojekten in Frage gestellt werden. So betont Brech, dass das Funktionalisieren von Wohnprojekten gerade auf einer „Segregation in einer Gruppe Gleichgesinnter“ (Brech 1999a: 135) beruhe. Gerade durch Homogenität und Segregation dieser überschaubaren Einheit ergeben sich danach die Potenziale eines Wohnprojektes. Dangschat (a.a.O.) kritisiert, dass damit die „gesamtgesellschaftliche Integration als Zielsetzung schrittweise aufgegeben“ werde. Soweit Gemeinschaftswohnprojekte lediglich auf die Schaffung einer abgeschlossenen Idylle abzielen, kann dieser Kritik ansatzweise zugestimmt werden. Eine festgefügte soziale Gruppe ist jedoch in jedem Fall auch die Grundlage für die Integration oder das Zusammenleben unterschiedlicher Menschen.

Laut Angaben der Untersuchung im Auftrag der Wüstenrot-Stiftung zu Wohnprojekten haben sich insgesamt sechs Wohnprojekte explizit das Zusammenleben von Deutschen und Ausländern („Interkulturelles Wohnen“) zum Ziel gesetzt (Brech 1999a: 81ff). Damit soll ein „dritter Weg zwischen den beiden Extremen des sozial unvermittelten Nebeneinanders und der vollständigen Assimilation gesucht werden“ (ebd.: 100). Eine Orientierung auf Multikulturalität ist aber auch in anderen Wohnprojekten vorhanden.

Die Wohnraumversorgung von Obdachlosen, die Integration behinderter Menschen oder die Therapie Drogenabhängiger erfolgt teilweise unter Einbeziehung von Ideen gemeinschaftlichen Wohnens. Gemeinschaftswohnen wird dabei jedoch eher als therapeutisches Instrument angewendet. Eine Betrachtung dieser besonderen Potenziale würde den Rahmen dieser Arbeit sprengen.

Soziales Lernen und Solidarität:

Gemeinschaftswohnprojekte stellen in ihrer Planungs- und Nutzungsphase hohe Ansprüche an die Kommunikationsfähigkeit und gegenseitige Toleranz der Mitglieder. In dem freiwillig auf sich genommenen Planungsprozess und im Wohnalltag werden Verhaltens- und Umgangsformen in intensiver Auseinandersetzung miteinander gelernt und geübt. „Wir haben auch ein paar Gemeinschaftsflächen; sich über deren Gestaltung zu einigen ist extrem aufwändig, stressig und fördert so

richtig die Interaktion“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach). Gleichzeitig schweißt der Prozess auch zusammen: „Ich muss natürlich sagen, dass dieser Kontakt untereinander natürlich nicht mehr so eng ist wie noch in der Bauphase. Es gibt selbstverständlich Differenzierungen; ich mag nicht jede Nase gleich gut leiden, aber der Grundtenor, der ist im Grunde geblieben, dieses Wir-Gefühl“ (Bewohnerinterview 1, Unterbach). Die in diesem Prozess entstehende Gemeinschaft kann auch zur Ausbildung starken solidarischen Verhaltens unter den Mitgliedern führen. So ist die Baumaßnahme in Düsseldorf-Unterbach nach Konkurs des Bauträgers in einer solidarischen Anstrengung vollendet worden: „Da standen halbfertige Häuser und hier oben stand überhaupt noch nichts; und dann ist das Ganze doch noch zu Ende gebaut worden über die Solidarität der meisten“ (Bewohnerinterview 1, Unterbach).

Abb. 17: Spielgeräte für Kinder im Würselener Projekt Mauerfeldchen



Foto: Ludger Gailing

Selbstorganisation und Belebung des Gemeinwesens:

Einige Projekte, meist in städtischem Kontext, sehen ein Ziel ihrer Initiative explizit in der sozialen und politischen Arbeit im Stadtteil. „Die Konzeption des ‚integrierten Wohnens‘ (in München, Anm. d. Verf.) besteht darin, Wohnungen unterschiedlicher Art mit sozialen Gemeinschaftseinrichtungen zu kombinieren und diese als Teil der Infrastruktur des Stadtteils zu organisieren“ (Brech 1999a: 115). Durch die im Planungsprozess aufgebaute und während der Nutzungsphase weiterentwickelte kommunikative Kompetenz und Fähigkeit zur Selbstorganisation und eigenen Initiative können Gemeinschaftswohnprojekte „aktive Zellen einer demokratischen Gemeinde“ (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 786) werden, womit eine zivilgesellschaftliche Basis gemeint ist. Die Projekte kämpfen für die schrittweise Verbesserung ihrer konkreten Lebensumstände im Wohnumfeld und im Stadtviertel. So berichtet eine Bewohnerin des Projekts Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen: „Wir haben auch versucht durchzusetzen, dass diese Straße eine Spielstraße für die Kinder wird“ (Bewohnerinterview Würselen).

Soziale Netzwerke:

Im Vergleich zur klassischen Kleinfamilie ist bei neuen Lebens- und Haushaltsformen insbesondere das Fehlen vorgegebener Linien und „automatischer“ Einbindungen in soziale Netzwerke zu verzeichnen. Dies stellt die einzelnen Gesellschaftsmitglieder vor die Aufgabe, aus eigener Kraft Beziehungen aufzubauen und aufrecht zu erhalten („Beziehungsarbeit“). Befragungen über die Unterstützung in sozialen Netzwerken kommen zu dem Schluss, dass es dringend erforderlich ist, sich Gedanken über den nicht (mehr) in Familien eingebundenen Teil der - insbesondere älteren - Bevölkerung zu machen (Diewald 1991). Die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ist eine Strategie, die genau in diese Richtung weist. In den dort entstehenden nachbarschaftlichen Strukturen können alle Vorteile privater sozialer Netzwerke zum Tragen kommen. Hervorzuheben sind dabei folgende Funktionen (Schubert 1990: 8):

- *Affektive Unterstützung:* Beziehungsnetze mit einer starken Homogenität der Mitglieder vermitteln emotionalen Rückhalt und wirken als Puffer gegen Belastungen, psychische Erkrankungen und persönliche Krisen.
- *Instrumentelle Unterstützung:* Die Bereitstellung praktischer - einschließlich ökonomischer - Hilfen und Dienstleistungen verbessert sich in verflechtungsintensiven sozialen Netzwerken.

Potenziale einzelner Ziel- und Initiatorengruppen

Nach Brech/Novy/Riege (in Selle 1993: 44) ist es möglich, drei Typen gemeinschaftlicher Wohnprojekte voneinander abzugrenzen. Dabei unterscheidet man zwischen sogenannten familialen Projekten, d.h. Projekten mit Haushalten, in denen mindestens zwei Generationen zusammen leben, Projekten älterer Menschen, in denen zum Teil ausschließlich Senioren, zum Teil aber auch verschiedene Generationen zusammenleben, und drittens Projekten mit experimentellem Charakter zur Erprobung neuer Lebensentwürfe. Für diese drei Typen wird im Folgenden eine Betrachtung der jeweils spezifischen Potenziale vorgenommen. Wie die Abgrenzung der Typen schon erkennen lässt, ist die Unterteilung in eindeutige Zielgruppen dabei teilweise schwierig; in der Realität kommt es oft zu Überschneidungen.

„Nachbarschaftliches Wohnen“ - Potenziale für familiale Projekte:

Für klassische Familien und Alleinerziehende spielt die Arbeitsentlastung im täglichen Leben eine Hauptrolle. Ein weiteres Motiv ist die Verhinderung von Isolation durch nachbarschaftliches Zusammenleben. Im größten Teil der bisher realisierten Wohnprojekte leben Familien zusammen⁹. Brech beschreibt dieses Phänomen als Entstehung eines neuen Familienmodells, das der mit dem gesellschaftlichen Umbruch überforderten einzelnen Familie im Kontext anderer Familien eine Zukunftschance ermöglicht (Brech 1999a: 95). Diese Projekte umfassen dabei nicht nur klassische Familien, sondern auch Haushalte Alleinerziehender. Für diese bedeutet die Eingebundenheit in Wohnprojekte eine Stabilisierung ihrer Familienverhältnisse

(ebd.: 96). Teilweise wird auch das gemeinsame Leben von jungen und alten Menschen verwirklicht, womit - wenn auch nicht innerhalb der traditionellen Familie - das alte Modell generationenübergreifenden Lebens wieder an Gewicht gewinnt.

Die innerhalb gemeinschaftlicher Wohnformen häufig praktizierte gegenseitige Gruppenselbsthilfe beim Hausbau bzw. der Sanierung eröffnet für viele Familien erst die Möglichkeit, ausreichend großen Wohnraum zu finanzieren. Auch die gemeinsame Nutzung von Werkzeugen oder Autos kann zu Kosteneinsparungen führen: „Also das kommt einfach automatisch, wenn man sich kennt; das ist etwas, was ich aus dörflichen Strukturen sowieso kenne. Wenn man sich kennt, weiß man auch, wer was hat, und dann hab ich auch keine Scheu zu fragen, ob ich mir das ausleihen kann“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach).

Gegenseitige Entlastungen im gemeinschaftlichen Wohnprojekt können durch gemeinschaftliche Organisation, zum Beispiel von Einkauf, Kinderbetreuung sowie allgemein durch die Nähe von Haushalten in gleicher oder ähnlicher Lebenslage realisiert werden. Wie die Praxis der dänischen Gemeinschaftswohnanlagen, der sogenannten Bofællesskaber, zeigt, sind prinzipiell auch weitergehende Effekte möglich, zum Beispiel durch gemeinsame Hausarbeit oder gemeinsame Mahlzeiten. Insgesamt werden zeitliche und organisatorische Restriktionen, die insbesondere bei doppelter Berufstätigkeit und für Alleinerziehende auftreten, durch Gemeinschaftswohnprojekte abgemildert.

„Familien fühlen sich häufig isoliert, was neben den alltäglichen Belastungen noch eine zusätzliche emotionale Belastung darstellen kann“ (Flade 1996: 18). Das Wohnen in Gemeinschaftswohnprojekten hat für Familien daher spezifische Potenziale. „Wir haben hier in der Siedlung eine Menge wirkliche Freunde gefunden und es gibt auch ein ständiges Zusammenleben“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach). Der Gefahr der Isolation insbesondere von alleinerziehenden Müttern, Kindern und älter werdenden Menschen wird in Wohnprojekten durch die räumliche Nähe begegnet. „Das soziale Miteinander ist Kernstück unserer Konzeption. Unsere baulichen Vorstellungen zielen darauf ab, Kommunikation zu fördern und eine soziale Eingebundenheit zu erwirken, die Isolation und Vereinsamung verhindert“, berichtet das Münchner Wohnprojekt 99 (Brech 1999a: 108) und in Düsseldorf-Unterbach heißt es: „Letztlich steht auch im Alltag unsere Art des Zusammenlebens im Vordergrund; also dass man nicht in der Stadt isoliert wohnt, sondern wirklich zusammen wohnt. Das ist hier so“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach).

Vielfach ist ein Motiv von Familien in Wohnprojekten auch der Wunsch, ihre Kinder in einer überschaubaren und geschützten Gemeinschaft aufwachsen zu lassen, in der viele Möglichkeiten sozialer Kontakte zu anderen Kindern, aber auch zu anderen Erwachsenen bestehen. Dies ließe sich in herkömmlichen städtischen Wohnverhältnissen heute kaum noch realisieren. „Unser Hauptwunsch war vor Jahren, uns nach einem Haus umzugucken. Unsere Vorstellung war, mit Freunden, die auch Kinder haben, zusammen zu wohnen. Wir wollten in einem Haus oder in mehreren Häusern, aber schon in direktem Kontakt mit Leuten leben, mit denen

man auch zusammen was macht und zum Beispiel Kinder austauschen kann“ (Bewohnerinterview 4, Unterbach). Kinder sind entsprechend auch sehr präsent in diesen Siedlungen. „Im Sommer zum Beispiel, da sind hier überall die Türen auf, dann kommen hier scharenweise Kinder rein: ‚Ich habe Durst, ich muss mal zur Toilette‘. Dazu muss man einfach bereit sein und auch offen sein“ (Bewohnerinterview 3, Unterbach).

Da Alleinerziehende noch wesentlich stärker als klassische Familien bei der Organisation des Alltags unter starken zeitlichen Restriktionen stehen, ist der Nutzen gemeinsamen Zusammenlebens für diese Gruppe meist noch größer. Projekte von und mit Alleinerziehenden weisen einen hohen quantitativen Anteil an allen Wohnprojekten¹⁰ auf. Damit die oft erwerbstätigen Eltern - in der Regel Mütter - die Dreifachbelastung Kinder, Beruf, Haushalt koordinieren können, unterstützen sie sich in solchen Projekten gegenseitig. Der Bedarf gegenseitiger Unterstützung konzentriert sich dabei am häufigsten auf die Betreuung der Kinder - insbesondere während der Arbeitszeiten oder am Abend sowie in Krankheitsfällen (BMFSFJ 2001: 343). Im Projekt Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen scheint das Prinzip gut zu funktionieren: „Wenn einer weg muss, der sagt dann: Hier kannst du mal nach meinem Kind gucken, das ist in Ordnung. Das klappt prima. Wir sind hier nie alleine, aus allen Löchern kommt irgend jemand. Durch die Kinder ist viel Leben hier. Für die Betreuung von Kindern ist immer jemand da“ (Bewohnerinterview Würselen).

„Nicht allein und nicht ins Heim“ - Potenziale für ältere Menschen:

Für ältere Menschen spielt die Organisation von Sozialkontakten gegen Isolation und Einsamkeit sowie der Aufbau solidarischer Beziehungen in Verbindung mit der Angst vor der Abschiebung in ein Altersheim eine große Rolle. Besonders die sogenannten „jungen Alten“ suchen daher aktiv nach Möglichkeiten gemeinschaftlicher Lebensgestaltung. Alte Menschen haben angesichts des Verblässens des alten Modells der Großfamilie bereits in den 70er Jahren nach Alternativen zur „Vereinsamung in der eigenen Wohnung oder mangelnder Selbstbestimmung in herkömmlichen Altersheimen“ gesucht (MFJFG 2000: 7). Dabei geht es um die Suche nach einem Ersatz für soziale Kontakte, die im Alter nicht mehr tragfähig sind, nämlich dem Zusammenleben in der Familie mit Kindern und dem Berufsleben (ebd.: 3). Zunächst handelte es sich vorwiegend um altershomogene Projekte, später erweiterte sich das Spektrum in Richtung „Wohnen von Jung und Alt“, zum Beispiel zusammen mit jungen Familien.

Innerhalb der Wohnprojekte älterer Menschen spielen Projekte älterer Frauen eine besondere Rolle, da deren Anteil an allen alten Menschen aufgrund der größeren Lebenserwartung auch besonders hoch ist. In Anlehnung an die mittelalterliche Beginenkultur¹¹ greifen Frauen die Idee der Wahlverwandtschaft auf und tun sich für gemeinsame Wohnprojekte zusammen: „Alle Beteiligten, ob jung oder alt, fühlen sich solidarisch und werden sich gegenseitig helfen und unterstützen“ (Riemer-Noltenius 1999: 5).

Das „Pantherhaus“ in Hamburg wurde als Wohnprojekt mit gemischter Altersstruktur „Jung und Alt“ gegründet. Ziel des Projektes war es, den „Teufelskreis alt-allein-pflegebedürftig-Heimeinweisung (...) durch ein eigenverantwortliches und solidarisches Miteinander im freiwilligen Zusammenleben von Menschen verschiedener Altersstufen zu durchbrechen“ (Brech 1999a: 111). Die neun Bewohner, die bei Gründung des Projektes zwischen 20 und 80 Jahre alt waren, schafften es, dieses Ideal zu leben, wenn es auch bei zunehmenden Alter der Mitglieder teilweise schwieriger wird.

„Wohnen, Arbeit und Kultur“ - Potenziale für das Experimentieren mit neuen Formen der Verbindung von Wohnen und Arbeiten:

Für Pioniere neuer Wohn-, Arbeits- und Lebensformen spielt insbesondere die Existenz einer „kritischen Masse“ an Gleichgesinnten in Verbindung mit Freiräumen zur Entfaltung und zum Experimentieren eine herausragende Rolle. Diese Voraussetzungen treffen auf die Realisierung von Gemeinschaftswohnprojekten zu, in deren Konzeptionsprozess sich Ideen eines anderen Arbeitens, Lebens und letztlich auch Wohnens konkretisieren.

Abb. 18: Kreatives Milieu im Hamburger Wohnprojekt Schanzestraße



Foto: Ludger Gailing

Die Entstehung solcher Projekte war häufig mit Konflikten verbunden, da sie sich meist auf Altbauten konzentrierten, für die die Städte andere Nutzungen planten oder die aus Spekulationsgründen leer standen. Der Protest gegen die Sanierungspolitik mit Luxusmodernisierung und ohne Bewohnerbeteiligung, die Forderung nach selbstbestimmten und selbsthilfeorientierten Wohnformen sowie Instandbesetzungen führten in Hamburg zur Bildung einer aktiven Wohnprojekteszene. Kristallisationspunkte waren beispielsweise die Hausbesetzerszene in der Hafestraße, aber auch Projekte in den sogenannten Terrassenhäusern im Schanzenviertel.

„Viele der Projekte sind spektakulär, denn sie verwirklichen mehr als andere Projekte ganze Zielbündel“ (ebd.: 116). Ein Beispiel hierfür ist die W+A+S

Abb. 19: Schwules Wohnprojekt in der Brigittenstraße (Hamburg-Altona)



Foto: Ludger Gailing

die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte die Möglichkeit, Diskriminierungen abzufedern, die eigenen Lebensvorstellungen zu verwirklichen und sich dadurch ein Stück Normalität zu erkämpfen. Ein Beispiel von vielen ist das Wohnprojekt schwuler Männer in der Brigittenstraße in Hamburg-Altona.

Vorbehalte und Ambivalenzen

Zwei Kritikpunkte (Selle 1993: 54f) bezogen auf die sozialen Wirkungen und die Relevanz für die Gesellschaft werden im Zusammenhang mit gemeinschaftlichen Wohnformen oft genannt:

Ein Kritikpunkt spricht die angeblich auf wenige soziale Gruppen beschränkte Wirksamkeit dieser Projekte an. Es handele sich primär um „Mittelschichtexperimente“, die irrelevant für breite Bevölkerungsschichten seien. De facto sind die meisten Wohnprojekte tatsächlich zunächst in einem hauptsächlich akademischen und oft finanziell gut gestellten Umfeld realisiert worden; in Dänemark wurde zu Beginn der Bewegung spöttisch von „Zahnarzt-Gemeinschaften“ gesprochen (Steinberg 1996: 71). Es ist klar, dass neuartige Wohnprojekte zunächst von „Pionieren“ realisiert werden, die den ökonomischen und wohnkulturellen Zugang dazu haben. Dies resultiert auch aus nachlaufenden staatlichen Förderbestimmungen, die strukturell zur Benachteiligung neuer Entwicklungen führen. Mittlerweile kann jedoch eine Entwicklung beobachtet werden, die auch breiteren Bevölkerungsschichten die Möglichkeit eröffnet, in Gemeinschaftswohnprojekten zu wohnen. Längst sind diese Projekte nicht mehr auf die Bildungs- und Mittelschicht beschränkt (Brech 1999a: 91).

Ein zweiter Kritikpunkt bezieht sich auf die dörfliche Wohnform, bei der es sich um ideologische Propaganda ohne Reflektion der resultierenden sozialen Kontrolle und Zwänge handele. Soziale Enge ist tatsächlich eine ambivalente Eigenschaft von

(Wohnen+Arbeiten+Spielen). Ihre integrative Sichtweise wird in folgender programmatischer Aussage deutlich: Die Gruppenmitglieder suchen „eine Lebensform, die ökologisch orientiert ist, den Dialog fördert, Arbeit Spiel und Spiel Arbeit sein lässt: Nachbarschaftliches Wohnen und Leben mit der Natur, Kommunikation im Werken und in Worten, Werkstätten, Ateliers, Studios für Handwerker, bildende und darstellende Künstler, Musiker und Architekten“ (ebd.).

Lebensformen, die nicht dem Mainstream überkommener gesellschaftlicher Normen entsprechen, bekommen durch

Wohnprojekten. Einerseits ist sie Voraussetzung für nachbarschaftliche Kommunikation und gegenseitige Hilfe, andererseits kann sie auch beengende Wirkung haben. „Nachbarschaft und soziale Kontrolle sind zwei Seiten des gleichen Verhältnisses - das eine gibt es nicht ohne das andere“ (Hamm 2000: 176). Die Verständigung über den Grad der sozialen Dichte ist Element jedes Planungsprozesses und in den verschiedenen realisierten Wohnprojekten unterschiedlich gelöst. „Die Stärke der neuen Wohnformen liegt in ihrer Offenheit. Der bauliche Rahmen - abgeschlossene Wohnung mit zusätzlichen Gemeinschaftsflächen - ermöglicht unterschiedliche Wohnpraktiken. (...) Wohngruppen und Hausgemeinschaften sind nicht das Korsett einer Lebensweise, eher ein lockerer Überwurf“ (Voesgen 1992: 74). Wie sich dies im täglichen Leben darstellen kann, verdeutlicht folgende Aussage einer Bewohnerin in Düsseldorf-Unterbach: „Wenn ich bereit bin, mit jemandem zu quatschen oder so, dann setz ich mich vorne hin mit meinem Kaffee oder setz mich da auf unseren Dorfplatz. Und wenn ich keine Lust habe, mit jemandem zu quatschen, weil ich stinkig bin, dann setz ich mich hinten in den Garten“ (Bewohnerinterview 3, Unterbach).

Fazit

Trotz der erörterten Vorbehalte weisen gemeinschaftliche Wohnprojekte besondere Potenziale für eine sozial ausgerichtete Stadtentwicklung auf. Wohnen in der Gemeinschaft führt zu einem besonderen Nutzen für Familien, für Alleinerziehende, für ältere Menschen und für Menschen, die einen experimentellen oder alternativen Lebensstil leben wollen. Neben den individuellen Vorteilen für die Gruppenmitglieder ergeben sich durch das in ihnen gelebte solidarische Verhalten Vorteile für die Gruppen insgesamt. Gemeinschaftswohnprojekte ersetzen oft die sich ausdünnenden sozialen Netze auf Basis der Verwandtschaft und strahlen gleichzeitig mit ihrer sozial-integrativen Ausrichtung in den Stadtteil hinein. Mit ihrer lokal verwurzelten kleinteiligen Struktur stellen sie aktive Zellen einer demokratischen Gemeinde dar, die sich für die Lebensqualität im Stadtteil einsetzen und die Stadtteile lebendig, vielfältig und bunt machen können. Die Förderung von Gemeinschaftswohnprojekten wäre damit auch eine Strategie sozialer Stadtentwicklung.

5.3 Exkurs: Ökonomische Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Auch die ökonomischen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen sind vielfältig. Da sie aber im Rahmen dieser Arbeit nicht im Vordergrund stehen, sollen hier nur kurz die wichtigsten Potenziale skizziert werden. Damit soll angedeutet werden, dass die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte nicht nur einen Beitrag zur sozialen und ökologischen Stadtentwicklung leistet, sondern Teil einer umfassenden Nachhaltigkeitsstrategie sein kann, die auch wirtschaftliche Entwicklungsziele beachtet.

Das Bauen in der Gruppe gilt als kostengünstig für den einzelnen Haushalt, denn insbesondere wenn Gruppenselbsthilfe geleistet wird, ist es möglich, den Ei-

genkapitalanteil zu verringern. Auf diese Weise können auch solche Haushalte leichter Eigentum bilden, die als „Schwellenhaushalte“ gelten. Baugruppen bauen in der Regel kostengünstiger als klassische Bauträger, da zum Beispiel keine Vermarktungskosten anfallen. In der Tübinger Südstadt, wo Projekte durch zahlreiche private Baugemeinschaften realisiert werden, kam es zudem zu einer Optimierung hinsichtlich des kostengünstigen Bauens. Durch verstärkte Kommunikation, Eigenengagement und gegenseitiges Lernen der Gruppenmitglieder entsteht einerseits eine nutzerorientierte und damit auch tatsächlich nutzbare Architektur, andererseits entwickelt sich ein Bewusstsein für Möglichkeiten, am Bau zu sparen. Ein einfaches Beispiel dafür stellen frei stehende Treppenhäuser dar (Vortrag Soehlke). Auch über gemeinschaftliche Öko-Technik und deren effektive Nutzung in der Gruppe können ökonomische Ersparnisse erzielt werden. In Düsseldorf-Unterbach profitiert man zudem durch den rechtlichen Status: „Wir gelten als große Gemeinschaft, im Prinzip wie eine Firma, und ob das nun Strom ist oder so etwas, das geht dann alles über diese große Gemeinschaft und wir kriegen dementsprechend Prozente“ (Bewohnerinterview 3, Unterbach).

Ein schwer zu quantifizierendes ökonomisches Potenzial gemeinschaftlicher Wohnformen ist ihre besondere Bedeutung für die sogenannte informelle Arbeit. Unter informeller Arbeit versteht man die Haushaltsproduktion, die gemeinschaftliche Produktion innerhalb eines sozialen Netzes, selbstorganisierte Tätigkeiten wie Selbsthilfe und Kinderbetreuung, ehrenamtliche sowie illegale Arbeit (Jessen/Siebel 1989: 7). In Gemeinschaftswohnprojekten ist der Umfang der geleisteten informellen Arbeit in der Regel höher als in inaktiven, sozial isolierten Haushalten. Stichworte hierfür sind die gemeinsame Kinderbetreuung, gemeinschaftliches Einkaufen, gemeinschaftliches Bauen und Reparieren oder die Organisation der Selbstversorgung. Informelle Arbeit erhöht durch ihren materiellen und immateriellen Nutzen den Lebensstandard (ebd.: 19, 103ff). Wenn in Gemeinschaftswohnprojekten darüber hinaus auch die Verknüpfung von Wohnen und formeller Arbeit gelingt, so bietet dies die Möglichkeit, Erwerbstätigkeit und Familienzeit zu verbinden, und erleichtert die berufliche Selbstständigkeit und Flexibilität ihrer Mitglieder (Becher/Bura 2002: 15).

Aber nicht nur der einzelne Haushalt kann ökonomisch von gemeinschaftlichen Wohnprojekten profitieren: Klassische Bauträger, Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften können mit den neuen Wohnformen Geld verdienen, indem sie diese als neues lukratives Marktsegment verstehen. In Hamburg hat beispielsweise die Altonaer Spar- und Bauverein eG, eine sogenannte alte Genossenschaft, auf der Zeisewiese ein großes Neubauprojekt für sieben Hausgemeinschaften realisiert (STEB 2001: 94f). Allerdings sind solche Beispiele der Öffnung klassischer Akteure noch zu selten. Die Beteiligung von Mietern und die Unterstützung von Gruppen- und Nachbarschaftsbildungsprozessen gilt vielen Wohnungsbauunternehmen als Sozialromantik. Doch mittel- und langfristige Kosten-Nutzen-Rechnungen sehen die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen im Vorteil.

Mehr Selbstverantwortung und Selbstverwaltung, weniger Vandalismus, mehr Identifikation, mehr eigenverantwortliche Pflege und weniger Fluktuation sollten eigentlich überzeugende Argumente sein, um aus dem Sondermodell den Regelfall zu machen. Zudem stellen Wohnungsunternehmen, die sich auf Mieterbeteiligungs- und Nachbarschaftsbildungsverfahren einlassen, einen engeren Kontakt zu ihren Mietern her, verschaffen sich auf dem derzeitigen Mietermarkt einen Wettbewerbsvorteil (Siemonsen 2000: 12ff) und minimieren das Vermietungsrisiko. Angesichts wirtschaftlicher Schwierigkeiten einzelner Wohnungsunternehmen, die den Verkauf ganzer Siedlungen begründen, wären Modelle bewohnergetragener Bewirtschaftung mit der Übernahme finanzieller Pflichten eine Alternative zum Bestandsverkauf oder zur Einzelprivatisierung. Für die Mieter könnte dies die Chance eröffnen, durch Selbsthilfe und Selbstverwaltung bestimmenden Einfluss auf die Miete zu erhalten (Kiehle et al. 2002: 10f).

Im Bereich des Altenwohnens hat die Praxis zum Beispiel des Pantherhauses in Hamburg gezeigt, „dass sich die entwickelnde Hausgemeinschaft durch Nachbarschaftshilfe im Vergleich zu den Lebens- und Arbeitsbedingungen im Pflegeheim nicht nur als humaner, sondern auch kostengünstiger erweist“ (Brech 1999a: 111). Auch soziale Trägereinrichtungen können also mit gemeinschaftlichen Wohnformen Geld sparen.

Dieses Beispiel zeigt aber auch sehr gut: Man sollte Wohnprojekte nicht deswegen unterstützen, weil sie billiger sind, sondern weil sie in sozialer und ökologischer Hinsicht Potenziale aufweisen. Allerdings ist der Beweis, dass gemeinschaftliche Wohnformen auch ökonomische Vorteile bieten, eminent wichtig, um ihre Umsetzungschancen auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen. Sie stellen ein neues, zukunftsfähiges Marktsegment dar. Künftig könnte dies Arbeitsplätze auch bei den klassischen Anbietern am Wohnungsmarkt sichern; bereits jetzt sind vor allem in den intermediären Organisationen neue Berufsfelder entstanden.

5.4 Fazit

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die besonderen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte für eine ökologische und soziale Stadtentwicklung offensichtlich vorhanden sind. Die konkreten Effekte können von Einzelprojekt zu Einzelprojekt erheblich variieren. Nicht jedes besonders ökologische Wohnprojekt ist auch besonders sozial-integrativ und nicht jedes engagierte, sozial ausgerichtete Projekt ist ein Baustein für eine Ökologisierung des Wohnens.

Entscheidender sind die zweifellos bestehenden generellen Potenziale in einer Gesamtschau der Projekte. Gemeinschaftlichkeit, Nachbarschaft und Selbsttätigkeit können besonders gut in Gemeinschaftswohnprojekten gelebt werden. Diese Eigenschaften der Projekte unterstützen soziales Lernen und stellen damit eine große Chance für ökologisch orientierte Verhaltensänderungen dar. Sie sind gleichzeitig die Grundlage für die Bildung sozialer Netzwerke, die Menschen in unterschiedlichen Haushaltstypen enorme individuelle Vorteile im Alltag verschaffen

können. Gemeinschaftliche Wohnprojekte können zudem Träger einer kleinräumigen an Innenentwicklung orientierten Stadtentwicklung sein, die sich als aktive Zellen für mehr Lebens- und Umweltqualität im unmittelbaren Lebensumfeld einsetzen.

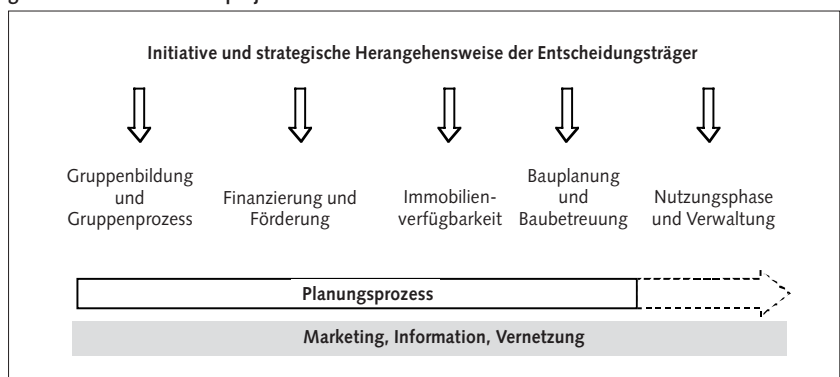
Um diese und weitere Potenziale für die ökologische und soziale Stadtentwicklung nutzbar zu machen, bedarf es der Unterstützung für die Wohnprojekte. Daher wollen wir im folgenden Kapitel näher auf die aktuelle Praxis der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte eingehen.

6 Aktuelle Praxis der Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten

Auf Basis der Sichtung der Literatur zu Gemeinschaftswohnprojekten sowie der Analyse der vier Fallbeispiele ist zu erkennen, dass immer wiederkehrende Hürden existieren, an denen Initiativen für Gemeinschaftswohnprojekte scheitern bzw. die dazu führen, dass es gar nicht erst zur Initiierung solcher Projekte kommt. Zum einen sind Gemeinschaftswohnprojekte kaum bekannt. Propagiertes Wohnleitbild ist das familiäre Wohnen im eigenen freistehenden Einfamilienhaus. Auch Strategien von Wohnungsunternehmen, Bauträgern und nicht zuletzt des Staates und der Kommunen weisen in diese Richtung. Zum anderen ist die Planung von Gemeinschaftswohnprojekten schwieriger als die Planung klassischer Bauvorhaben. Planungsabläufe, die Einbindung von Bewohnern, aber auch die Suche nach geeigneten Flächen, die Akquisition von Fördermitteln sowie schließlich die Organisation und Leitung des Bauprozesses und der Projektverwaltung in der Nutzungsphase sind anders als im konventionellen Wohnungsbau wenig standardisiert und auch wenig standardisierbar. Wir unterscheiden dementsprechend übergreifend auftretende strategische und informationelle Hürden sowie Hürden, die prozessbegleitend während eines Planungsprozesses auftreten (siehe Abb. 20).

Die so identifizierbaren Hürden stellen die Grundlage der Abgrenzung von sieben Handlungsfeldern dar. Für diese Handlungsfelder beschreiben wir im Folgenden die aktuelle Praxis der Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten anhand unserer Fallbeispiele und weiterer „best-practice“-Beispiele. Dabei soll geklärt werden, welche drängenden Probleme Gemeinschaftswohnprojekte im Verlauf ihres Realisierungsprozesses lösen müssen und welche Möglichkeiten zur

Abb. 20: Strategische und prozessbegleitende Hürden bei der Initiierung und Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte



Quelle: eigene Darstellung

Lösung dieser Probleme Erfolg versprechend sind. Für jedes Handlungsfeld werden daran anschließend auf Basis dieser Analyse in Kapitel 7 spezifische Strategiebausteine entwickelt.

6.1 Initiative und strategische Herangehensweise der Entscheidungsträger

Damit ein gemeinschaftliches Wohnprojekt realisiert werden kann, müssen zunächst Akteure initiiierend tätig werden. Dabei kann man unterschiedliche Formen der Initiative unterscheiden: Zum einen sind „bottom-up“-Projekte zu identifizieren, die sich durch hohes persönliches Engagement von privaten Gruppen und Vereinen auszeichnen. Diese wollen und müssen ihr Wohnprojekt gegen alle äußeren Widerstände durchsetzen, die auf Seiten der klassischen Wohnungswirtschaft, vor allem jedoch auf Seiten der öffentlichen Verwaltung liegen, welche Gemeinschaftswohnprojekte, da sie quantitativ kaum relevant sind, vielfach nicht als Teil der örtlichen Planungskultur wahrnimmt (Brech/Löhlhöfel 1999: 60). Von diesem Projekttyp kann man die „top-down“-Projekte unterscheiden; hier sind es gerade Akteure in kommunalen, regionalen oder staatlichen Verwaltungen oder Wohnungsunternehmen, welche die Initiative ergreifen. Wenn „top-down“-Projekte das Ergebnis punktueller Überlegungen sind, so sind sie oft stark von einzelnen innovativ denkenden Personen abhängig und drohen singuläre Ereignisse im Verwaltungsgeschehen oder in den Entscheidungsprozessen eines Unternehmens zu bleiben. Es gibt aber durchaus auch Verwaltungen und Unternehmen, welche die Unterstützung neuer Wohnformen als Strategie und als Teil ihrer Planung und Politik begreifen. In solchen Fällen steigen die Realisierungschancen für gemeinschaftliche Wohnprojekte enorm. Das Vorhandensein initiiierender Akteure und die strategische Herangehensweise der relevanten Entscheidungsträger sind also - das zeigen auch unsere Fallbeispiele - eine entscheidende Hürde für das Gelingen eines Projekts.

Tab. 3: Initiative und strategische Herangehensweise der Entscheidungsträger

| | Initiierungstyp | Initiator | Strategische Herangehensweise vorhanden? |
|--|-----------------------|--|--|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | bottom-up | private Bauwilligengruppe | punktuell; städtischer Grundsatzbeschluss |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | top-down | Stadt Düsseldorf | punktuell; Modellprojekt für eine neue Siedlung |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | top-down | Gleichstellungsstelle des Kreises Aachen | punktuell; Modellprojekt der Gleichstellungsstelle |
| Hamburger Projektelandschaft | beide Typen vorhanden | vielfältig | sehr ausgeprägt; Gemeinschaftswohnprojekte als strategisches Element der Stadterneuerung |

Quelle: eigene Darstellung

Das *Ökologische Dorf Düsseldorf-Unterbach* ist der klassische Fall eines „bottom-up“-Projekts. Initiatoren des Projekts waren hier die späteren Bewohner selbst, die sich zu einem großen Teil bereits über das Engagement in einer Waldorf-Schule kannten. Sie schlossen sich zu einer Bauwilligengruppe zusammen, in der sie alle weiteren Schritte selbst entschieden und organisierten. Der Erfolg des Projekts ist aber nicht nur der Selbstorganisation und Durchsetzungsfähigkeit der Gruppe geschuldet, sondern auch der Unterstützung durch die Stadt Düsseldorf. Deren politischer Grundsatzbeschluss von 1986, ökosozialen Wohnprojekten kostengünstig Grundstücke zur Verfügung zu stellen und solche Baumaßnahmen auch in sonstiger Hinsicht zu unterstützen, half der Gruppe spätere Realisierungshürden zu überwinden. Die politische Willensbekundung der Stadt war in diesem Fall sogar Ausgangspunkt für die privaten Projektinitiatoren, die Bauwilligengruppe zu gründen und sich an die Stadtverwaltung zu wenden (Bewohnerinterview 5, Unterbach).

Der politische Grundsatzbeschluss entfaltete in Düsseldorf auch weiterhin seine Wirkung; zumindest beeinflusste er die Offenheit der Stadtverwaltung gegenüber innovativen Wohnformen. Ein Beispiel ist das *Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim*, wo die Initiative eindeutig von der Stadt ausging. Um ein neues Stadtquartier zu schaffen, kaufte die Stadt das 21 ha große Baugrundstück und konzipierte 1988 „ein Modellprojekt mit beispielhaften städtebaulichen, architektonischen und sozialen Konzepten“ (Pohlmann-Rohr 2000: 8). Die Konzeption, in einem Stadtteil mehreren Gemeinschaftswohnprojekten als Baugruppen und im sozialen Wohnungsbau die Chance zur Realisierung ihrer Wohnwünsche zu geben, ist bis heute einzigartig in Nordrhein-Westfalen.

Maßgeblich für die Durchsetzung der Innovation war die Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs¹²: „In der Wettbewerbsjury saß Professor Klaus Novy, der eines der Gründungsmitglieder des Wohnbundes war, und dessen Ziel sozialinnovatives, genossenschaftliches beteiligungsorientiertes Wohnen war. Er brachte die damals aus dem Planungs- und Wohnungsamt Beteiligten dazu, einmal nicht nur städtebauliche Innovationen zu fördern, sondern eben auch soziale Innovationen“ (Interview Schepers). Grundlage der städtischen Initiative war nicht eine umfassende Strategie, Gemeinschaftswohnprojekte zu fördern, sondern entscheidend war die politisch artikulierte Bereitschaft, die Besetzung der Wettbewerbsjury und das besondere Engagement aufgeschlossener Personen im Stadtplanungs- und Wohnungsamt. „Der Regelfall ist ja leider immer noch, dass sich erst der Bedarf artikulieren muss, sich eine Gruppe bilden und von Pontius zu Pilatus laufen muss, mit Rats- und Bezirksvertretern lange hin und her suchen und eventuell jahrelang hart verhandeln muss. Diesen Prozess abzukürzen, das hat man in Gerresheim gemacht. Das war das Fortschrittliche, das Innovative gegenüber dem Prozess, den man sonst kennt“ (ebd.). Erfolg hatte man in Gerresheim aber letztlich nur durch die Kooperation mit einer intermediären Organisation, der WohnBund-Beratung Nordrhein-Westfalen, und das auch nur im Bereich der eigentumsbezogenen Baugruppen. Die Beteiligungs- und Gruppenbildungsverfah-

Kasten 1: Die Tübinger Südstadt

Im Konversionsprojekt Stuttgarter Straße/Französisches Viertel in der Tübinger Südstadt ist gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen nicht das eigentliche Ziel der Planung des zuständigen Stadtansierungsamtes. Ziel der Planung ist die Schaffung eines lebendigen, funktional gemischten, dicht bebauten Stadtviertels auf einem ehemaligen Kasernengelände. Die Vergabe der Grundstücke an private Baugemeinschaften wird strategisch als zentrales planerisches Werkzeug eingesetzt, um die städtischen Projektziele durchzusetzen; sie entspringt nicht primär der Begeisterung der Verantwortlichen für selbstorganisiertes Bauen und Wohnen. Das Stadtansierungsamt geht dabei vielmehr davon aus, dass lebendige, vielfältige und integrierende Quartiersstrukturen nur hergestellt werden können, indem man - statt auf anonyme Entwicklungsgesellschaften zu bauen - möglichst weitgehend der Selbstorganisation der künftigen Nutzer vertraut. Über die Vergabe von Optionen auf Grundstücke zu einem nicht verhandelbaren Festpreis durch die Kommune an die Baugemeinschaften kann die Tübinger Stadtverwaltung ihre stadtentwicklungspolitischen Ziele im Projektgebiet voll umsetzen. Kriterien bei der Vergabe sind zum Beispiel die Mischung von Wohnen und Gewerbe und die Realisierung sozial oder ökologisch innovativer Projekte. Realisiert wurden unter anderem ein ökologisches Wohnprojekt im Passivhaus, ein Solarstadthaus und ein Projekt „Gemeinschaftliches Wohnen im Alter“ (Feldtkeller 2001: 4f / Vortrag Soehlke).

ren im sozialen Wohnungsbau scheiterten an der fehlenden Aufgeschlossenheit der Investoren.

Genau diese Aufgeschlossenheit war in Würselen beim Projekt *Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen* vorhanden. Die beiden beteiligten privaten Investoren, die sich zu einer Bauherrengemeinschaft zusammen schlossen, waren im Gegensatz zu der Wohnungsbaugesellschaft des Kreises Aachen zu diesem innovativen Projekt im sozialen Wohnungsbau bereit. Es passte in ihre Unternehmensstrategie, qualitätsorientiert und innovativ zu bauen. Initiatorin des Projekts war die Gleichstellungsbeauftragte des Kreises Aachen Dr. Mika-Helfmeier. Sie ergänzte den eigentlichen politischen Auftrag des Kreises, ein Frauenhaus zu errichten, um eine empirische Befragung zur „Wohnungsmäßigen Versorgung von Frauen in Not“ und schließlich um die Konzeption des sozial gemischten gemeinschaftlichen Wohnprojekts für Familien mit Kindern und Alleinerziehende in Würselen. Sie initiierte den Grundstücksverkauf an die Investoren, suchte nach Mieterinnen, stellte den Kontakt der Mieterinnen zur Verwaltung her, vermittelte zwischen den unterschiedlichen Akteuren und sorgte für Akzeptanz bei den Nachbarn des Projekts und den beteiligten Politikern (Interview Mika-Helfmeier). Ohne ihre persönliche Initiative und die Zusammenarbeit ihrer kleinen innovativen Stabsstelle für Projektentwicklung, Forschung und Gleichstellung mit Architektin, Investoren und Moderatorin wäre das gemeinschaftliche Wohnprojekt nicht entstanden. Grundlage war also nicht die strategische Initiative des Kreises Aachen, der eigentlich ja nur ein neues Frauenhaus wollte und daher dem Plan, zusätzlich und unabhängig davon ein Gemeinschaftswohnprojekt zu erstellen, eher skeptisch gegenüber stand, sondern die persönliche Initiative einer Frau und einiger aufgeschlossener Akteure.

Wichtig war aber auch das Engagement des Landes Nordrhein-Westfalen, das gemeinschaftliche Wohnformen grundsätzlich positiv bewertet und das Projekt über das Förderprogramm „Zukunftsweisende Bauvorhaben“ finanziell und ideell unterstützte.

Auch in der *Hamburger Projektlandschaft* spielt das Engagement der Landesbehörden eine besondere Rolle. Hamburg gilt als die deutsche Vorbildstadt zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen. So bunt und vielfältig wie die Wohnprojekte-Szene in Hamburg sind auch die Gruppen derjenigen, die Initiatoren der Projekte sind. „Bottom-up-“ stehen neben „top-down“-Projekten, Gruppen von ehemaligen Hausbesetzern, sogenannte „neue“ Genossenschaften und Eigentümer-Baugemeinschaften stehen neben städtischen Verwaltungen, anerkannten alternativen Bauträgern und klassischen „alten“ Genossenschaften. Die Bereitschaft von Politik und Verwaltung, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen, ist Ergebnis eines langen Prozesses des Abbaus von gegenseitigen Vorurteilen. Pilotprojekte wie die „Drachensbau-Genossenschaft“ haben dazu beigetragen, neuen Projekten die Tür zur Verwaltung zu öffnen, und Misstrauen und Vorurteile abzubauen (Brech 1999a: 139). Wohnprojekte gelten daher als ein fester Bestandteil der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik. So hieß es im Koalitionsvertrag zwischen SPD und GAL von 1997: „Genossenschaften und nachbarschaftliche Projekte sollen besondere Berücksichtigung finden. Wohnprojekte waren und bleiben ein wichtiges Element der Hamburger Wohnungspolitik. Ihre Förderung wird fortgesetzt“ (Senat der Freien und Hansestadt Hamburg 2001). Der Koalitionsvertrag definierte darüber hinaus, dass jährlich bis zu 200 Wohneinheiten im Bereich der Wohnprojekte gefördert werden sollen. Die tatsächliche Realisierung dieses Ziels stellte sich allerdings als schwierig heraus, da im Koalitionsvertrag keine flächenbezogenen Aussagen getroffen wurden und daher viele Projekte an der Grundstückssuche scheiterten. Trotz der Grundstücksengpässe sieht auch die neue, seit 2001 regierende Mitte-Rechts-Koalition¹³ nach Angaben ihres Bausenators die Förderung von Bau- und Hausgemeinschaftsprojekten weiterhin als „wichtigen Bestandteil einer Wohnungspolitik, die zukünftig mehr auf bürgerschaftliches Engagement setzen muss“ (Wohnbund e.V. 2002: 4). Über ein eigenes Baubetreuungsprogramm zur baulichen Selbsthilfe, das sogenannte ABB-Programm, werden in Hamburg bereits seit Jahren die sozialen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte zur Durchsetzung von Zielen der sozialen Stadterneuerung genutzt und gefördert. Die Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte im Bestand galt dabei lange als strategisches Element zur Bildung einer Interessenkoalition für die Lösung von Hausbesetzungskonflikten und für die Bestandserhaltung. Mittlerweile deutet sich eine vorsichtige Verlagerung der politischen Interessen an: Die Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten könnte künftig strategischer Ansatzpunkt einer Interessenkoalition gegen Abwanderung, also gegen verstärkte Suburbanisierung über die Grenzen Hamburgs hinaus sein. Für viele Akteure in Hamburgs Politik und Verwaltung gelten die neuen gemeinschaftlichen Wohnformen

Kasten 2: Die Strategie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Hannover

Die kommunale Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover, in deren Besitz sich schwerpunktmäßig Siedlungen der 50er Jahre und Großwohnsiedlungen der 60er und 70er Jahre an der städtischen Peripherie befinden, hat mit der sozialen Überbelastung ihrer Bestände zu kämpfen. Sie verwaltet ausschließlich Sozialwohnungen, in denen sich zunehmend diejenigen vermittlungsbefürftigen Haushalte konzentrieren, die auf dem freien Wohnungsmarkt ausgeschlossen oder benachteiligt werden. Unternehmerisches Ziel der kommunalen Gesellschaft ist eine räumliche Umschichtung ihres Wohnungsbestandes, um die soziale Überbelastung der Bestände zu verhindern. Der Verkauf von Wohnungen und das Ruhen von Belegrechten in den Großwohnsiedlungen einerseits soll dabei ergänzt werden um die Schaffung von Belegwohnraum in bürgerlichen Quartieren, in Baulücken und auf Konversionsflächen andererseits. Die Monostruktur der Großwohnsiedlungen soll zu Gunsten eines Flickenteppichs weichen. Leitziele sind die Diversifizierung der Sozial- und der Eigentümerstruktur der Viertel. Damit diese Ziele erreicht werden, setzt die GBH auf die Hannoveraner Wohnprojekte-Szene und auf die Eigeninitiative der Bewohner: Der Verkauf an Bewohner-Genossenschaften und die Initiierung von Nachverdichtungsprojekten auf den überdimensionierten Freiflächen sollen „frischen Wind“ in die Großwohnsiedlungen bringen, stabilisierend wirken und die Lebensqualität erhöhen. Von den Genossenschaften und Wohnprojekten verspricht sich die GBH mehr Selbstorganisation der Bewohner, mehr Engagement für das Haus, das Wohnumfeld und die Gemeinschaft und weniger Fluktuation. Wohnprojekte werden hier also konsequent als strategische Möglichkeit verstanden, die Ziele des städtischen Unternehmens umzusetzen (Vortrag Kuhnert).

als adäquates „Mittel zum Zweck“, um bürgerorientiert stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Ziele umzusetzen. Aufgrund der größeren Bedeutung von Wohnprojekten am Hamburger Wohnungsmarkt, sind auch zunehmend „alte“ Wohnungsbaugenossenschaften oder private Bauträger dazu bereit, sich in diesem Marktsegment strategisch zu engagieren.

In Hamburg fallen kommunale Ebene und Landesebene zusammen. In anderen Bundesländern ist es bedeutsamer, dass auf unterschiedlichen Ebenen strategische Initiativen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte ergriffen werden. Beispiele für solche Initiativen sind die Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte älterer Menschen durch das nordrhein-westfälische Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit (MFJFG 2000: 4ff) auf der Ebene eines Bundeslandes oder die Internationale Bauausstellung Emscher Park auf der Ebene einer Region. Die IBA Emscher Park versuchte beispielsweise regionale Ziele wie die Eigentumsbildung oder die Durchsetzung ökologischer und sozialer Qualitäten im Wohnungsbau durch die Projektreihe „Einfach und selber Bauen“ zu unterstützen (siehe Kasten 7). Diese Projekte zeichnen sich durch bauliche Selbsthilfe in Gruppen und einen großen Nachbarschafts- und Siedlungsbezug aus (IBA Emscher Park 1996b: 46f). Insbesondere auf kommunaler Ebene ist die Möglichkeit groß, Initiativen zur Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu ergreifen, und ihre Vorteile strategisch zu nutzen. Beispiele sind die Tübinger Südstadt und die Strategie der kommunalen Wohnungsbaugesellschaft Hannover (siehe Kästen 1 und 2).

Die Analyse der Fallbeispiele hat gezeigt, dass Entscheidungsträger in politischen Gremien, Verwaltungen und Wohnungsunternehmen durch die Definition von adäquaten Zielen und die Konzeption einer strategischen Herangehensweise die Realisierung von Wohnprojekten erheblich vereinfachen können. Andernfalls bleibt es weiterhin der Initiative Einzelner überlassen, sich gegen einen Planungskontext durchzusetzen, der gemeinschaftliche Wohnprojekte allenfalls toleriert, nicht aber als echte strategische Chance zur Durchsetzung landes- und regionalpolitischer, städtischer oder unternehmerischer Ziele begreift.

6.2 Marketing, Information, Vernetzung

Die Initiative, ein Wohnprojekt zu gründen, setzt zuallererst die Kenntnis dieser Wohn- und Lebensalternative voraus, die Kenntnis des alternativen Wohnleitbildes „Gemeinschaftswohnprojekt“. „Von der staatlichen Wohnungsbauförderung bis zu den Bausparkkassen, von den Kinderlesebüchern bis zur Margarinewerbung: Überall werden andere Wohnleitbilder propagiert, gefördert und realisiert. Noch immer können sich die meisten Menschen gemeinschaftliches Wohnen schlicht nicht vorstellen“ (Selle/Sutter-Schurr 2001: 6). Nur sehr wenige Fachorganisationen - zu nennen ist hier in erster Linie der Wohnbund e.V. - bieten über Publikationen, Veranstaltungen und Internetpräsenz Informationsmöglichkeiten. In Dänemark stellt sich diese Situation grundsätzlich anders dar: „When a new Bofælleskab (in etwa zu übersetzen mit „Gemeinschaftswohnanlage“, Anm. d. Verf.) is advertised in Denmark today, people know, what it is“ (McCamant/Durret 1989: 154). Eine zweite Ebene, auf der Information eine Rolle spielt, wird mit dem Beginn des Planungsprozesses für das einzelne Projekt relevant: Bei der Organisation des Planungsprozesses mit all seinen Facetten, wie Gruppenprozess, Finanzierung und Immobilienbeschaffung, Wahl der Architekten sowie schließlich der Organisation des Bauablaufs sind Kenntnisse über gemachte Erfahrungen in anderen Projekten sehr hilfreich. In diesem Abschnitt soll beschrieben werden, wie in den einzelnen Projekten Marketing- und Informationshindernisse bewältigt worden sind und inwiefern dabei eine Vernetzung mit anderen Projekten eine Rolle spielte.

Die späteren Bewohner des Projektes im *Ökologischen Dorf Düsseldorf-Unterbach* hatten sich bei Initiierung des Projektes teilweise bereits längere Zeit mit anderen Wohn- und Lebensformen beschäftigt; diese Suche wurde durch die sich eröffnende Baumöglichkeit in eine konkrete Richtung gelenkt. Ein Bewohner berichtet: „Wir haben in einer anderen Baugruppe in Düsseldorf-Heerdt mitgearbeitet, dann aber gesehen: das dauert und dauert. Meine Frau hat dann in der Zeitung einen Hinweis auf dieses neue Projekt gesehen und dann gesagt: ‚Da müssen wir hin!‘“ (Bewohnerinterview 5, Unterbach). Der Planungsprozess wurde zunächst weitgehend in Eigeninitiative strukturiert, nach Auswahl der Architekten Boockhoff und Rentrop durch diese organisatorisch begleitet. Da das Projekt als reine Eigentumsmaßnahme realisiert wurde, erfolgten keine außergewöhnlichen Kooperationen mit anderen Akteuren. Die Vernetzung mit anderen Projekten ergab sich

Tab. 4: Marketing, Information, Vernetzung

| | Promotoren des Wohnleitbildes „Gemeinschaftswohnprojekte“ | „informativisch“ tätige Akteure im Planungsprozess | Aufbau von Kooperationen | Vernetzung mit anderen Projekten |
|--|---|---|--|--|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | die späteren Architekten, Gruppe von Interessierten aus der Waldorfschule | Architekten | reine Eigentumsmaßnahme | Lernen von Erfahrungen aus einem früheren Projekt der Architekten |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | Klaus Novy sowie Einzelpersonen in Planungs- und Wohnungsamt | temporär eingerichtete Beratungsstelle in der Stadtverwaltung | federführende Ämter, am Rande beteiligte Ämter, WohnBund-Beratung, Wohngruppen | Lernen von Erfahrungen bereits realisierter Projekte, Vernetzung der sechs Projekte im Baugebiet |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | Architektin, Moderatorin, Gleichstellungsstelle | Architektin, Moderatorin, Gleichstellungsstelle | Investor, Architektin, Moderatorin, Gleichstellungsstelle | nicht erfolgt |
| Hamburger Projektlandschaft | Intermediäre Organisationen und viele kleine Organisationen | Intermediäre Organisationen und viele kleine Organisationen | hohe Kooperationsdichte | laufend, z.B. durch das Netzwerk für Wohnprojekte |

Quelle: eigene Darstellung

individuell aus den Vorerfahrungen der Bewohner und der Architekten, die sich zum Teil sehr intensiv mit Vor- und Nachteilen anderer Projekte auseinandergesetzt hatten. Ideen, die bereits in anderen Projekten verwirklicht oder angedacht worden waren, konnten so in den Planungsprozess Eingang finden. Durch breite Dokumentation in der Literatur, unter anderem auch durch die Verleihung eines Förderpreises der Karl Kübel Stiftung (Karl Kübel Stiftung 1996: 33ff) dient das Projekt seit seiner Realisierung als Beispiel für ökologisches eigentumsbezogenes Gemeinschaftswohnen. Es existiert jedoch keine formelle Einbindung in ein Wohnprojekt-Netzwerk.

Mit der Prozessorganisation des *Neubauprojekts „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim* wurde eine an die Verwaltung angekoppelte Koordinationsstelle in Zusammenarbeit mit der WohnBund-Beratung NRW beauftragt. „Solch ein Vorhaben braucht jemanden, der diesen Prozess organisiert und moderiert. Das konnte auch nicht verwaltungsintern geschehen, weil die Verwaltung nicht die entsprechenden Kompetenzen gehabt hätte. Die Verwaltung kann in der Regel solche komplexen Prozesse nicht moderieren“ (Interview Schepers). In der Koordinierungsstelle stand während des gesamten Prozesses eine Ansprechperson für alle Fragen im Zusammenhang mit den Wohngruppenprojekten zur Verfügung¹⁴. Diese kamen einerseits von Wohngruppen bzw. Einzelinteressenten, andererseits aber auch von Architekten, die ihr Interesse an Aufträgen zum Ausdruck brachten. Initiierend erfolgte eine rege Öffentlichkeitsarbeit (Pressekonferenz, Ausstellung, Informationsbroschüre) sowie eine Informationsveranstaltung mit Wohngruppenmarkt zum Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“. Dabei wurden auch Erfahrungs-

Kasten 3: Ein Blick in die Niederlande: „Landelijke Vereniging Centraal Wonen“

Im Mietwohnungsbau der Niederlande werden seit den 70er Jahren Wohnprojekte mit einer starken Gemeinschaftsorientierung realisiert. Sie zeichnen sich durch ein mehrstufiges soziales Konzept aus. Die größte Einheit bildet die Gesamtheit aller Bewohner einer Siedlung, in der Regel zwischen 130 und 150 Einwohner. Diese Ebene setzt sich aus ca. zehn „Clustern“ von jeweils ca. 15 Personen zusammen, was jeweils vier bis fünf Haushalten entspricht. „Die Intention dieser Gliederung war es, überschaubare soziale Gemeinschaften zu unterstützen, die sich wiederum alle dem Gesamtprojekt zugehörig fühlen“ (Brech 1999a: 131). Gemeinschaftsorientierung und gemeinschaftliche Aktivitäten in den einzelnen Clustern können variieren. Unterstützt werden die Interessengruppen der Gemeinschaftswohnprojekte durch den 1971 im Zusammenhang mit dem ersten Projekt „Centraal Wonen in Hilversum de Meent“ gegründeten Verband „Centraal Wonen“. Seit 1977 besteht die Landesvereinigung „Centraal Wonen“ (Landelijke Vereniging Centraal Wonen 2001). Dieser Verband will durch neue Wohnmodelle die Isolation der Kleinfamilie und die Benachteiligung von Einelternfamilien überwinden. Dazu will er Wohnen in Wohngruppen und die Mitbestimmung der Bewohner bei der Planung und der Wohnungsverwaltung durchsetzen. Diese Ziele erprobt „Centraal Wonen“ in Wohnbauexperimenten exemplarisch (ILS 1992: 113). Im zentralen Büro des Verbandes kann man Fragen zur Wohnform „Centraal Wonen“ stellen, Kontakte zu anderen Interessierten knüpfen sowie Tipps zu konkreten Planungsproblemen erhalten. Dezentral gibt es ein Netzwerk von „consultants“, die von entstehenden Gruppen hinzugezogen werden können. Während der Vorbereitungszeit von Projekten geben sie Ratschläge und Hilfestellung bei der Erarbeitung eines sozialen Programms und einer Baukonzeption. Zu diesem Zweck ist auch das Spiel „Luftschlösser“ („Luchtkastelen“) entwickelt worden, mit dessen Hilfe Verhandlung und Planung gelernt und erprobt werden können. In einem fortgeschrittenen Planungsstadium können Architekten vermittelt werden. Der Verband ist auch Herausgeber eines Magazins, in dem mehrmals im Jahr über aktuelle Themen berichtet, aber auch alte und neu entstehende Projekte vorgestellt werden. Der Verband erhält keine staatliche Unterstützung und trägt sich allein durch seine Mitglieder und ehrenamtliche Mitarbeiter.

berichte aus anderen Projekten einbezogen. In der anschließenden Planungsphase der Gruppen fungierte die Stelle als Beratungsbüro für Details zu finanziellen und organisatorischen Fragen. Diese wurden sowohl individuell für einzelne Gruppen als auch im Rahmen von Veranstaltungen für alle Gruppen behandelt. Außerdem wurde eine Liste potenzieller Architekten (Architektenbörse) geführt. Architekten, die Interesse an dieser speziellen Planungs- und Bauform hatten, konnten sich dort mit Referenzprojekten bewerben. Das Material wurde anschließend den Gruppen zur Verfügung gestellt. Besonders in der Anfangsphase bestand das Angebot für eine punktuelle Moderation der Gruppensitzungen. Durchgehend organisiert und moderiert wurde ein zunächst monatliches, später selteneres „jour fixe“ der Gruppensprecher zur Vernetzung zwischen den Projekten und mit der Verwaltung während der Planungsphase. „Das Verhalten der Stadt war grundsätzlich kooperativ, es gab allerdings immer wieder mit den nicht direkt beteiligten Ämtern Probleme zu klären“ (Interview Schepers). Damit bestand eine besondere Herausforderung im Rahmen des „jour fixe“ auch in der Einbindung anderer Stellen der Stadtverwal-

Kasten 4: Regionale Anlauf- und Informationsstellen im Rheinland und in Westfalen

Im Rahmen des Programms zur Förderung neuer Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen durch das Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (siehe Kapitel 6.4) werden auch Anlauf- und Informationsstellen unterstützt. Seit 1997 existieren zwei Regionalbüros, die bei der Planung und Umsetzung innovativer Projekte behilflich sein sollen. Das Regionalbüro Rheinland ist bei dem Verein „Neues Wohnen im Alter e.V.“ in Köln angesiedelt, das westfälische Regionalbüro bei der WohnBund-Beratung NRW GmbH in Bochum. Thematisch sind diese regionalen Stellen auf neue Wohnformen im Alter beschränkt. Sie beraten bei der Entwicklung von Leitfäden und Konzepten zum gemeinschaftlichen Wohnen, bei der Vermittlung zum Beispiel zwischen Gruppen und Baurägern, bei der Vernetzung mit anderen am Thema interessierten Organisationen und bei der Beantragung von Landesmitteln aus dem Förderprogramm. Zudem bieten sie Hilfestellung bei der Entwicklung von Konzepten im Hinblick auf die Anforderungen an Architektur und Städtebau und sie unterstützen die Entwicklung von Vereinbarungen zwischen Kooperationspartnern, zum Beispiel zwischen Wohnungsunternehmen und selbstorganisierten Gruppen oder zwischen einer Bewohnerschaft und Wohlfahrtsverbänden. Die Regionalbüros bieten außerdem thematische Werkstattseminare und andere Veranstaltungen an. Auf Regionaltreffen werden Möglichkeiten des Erfahrungsaustausches zwischen den Gruppen geschaffen, außerdem wird vierteljährlich ein Rundbrief herausgegeben (MFJFG 2000: 72f). Das Programm war zunächst bis Ende 2001 befristet und wird seit Mai 2002 durch das Ministerium für Arbeit und Soziales, Qualifikation und Technik des Landes NRW weitergeführt (WohnBund-Beratung NRW 2002b).

tung wie zum Beispiel des Bauordnungsamtes oder des Liegenschaftsamtes. Das laufende Projektmanagement erfolgte im „kleinen Kreis“ in regelmäßigen Treffen der unmittelbar beteiligten Stellen Wohnungsamt, Planungsamt und WohnBund-Beratung.

Den BewohnerInnen des Projektes *Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen* war das Wohnmodell Gemeinschaftswohnprojekt weitgehend unbekannt. Sie erfuhren erst durch die erste Sitzung von den Hintergründen des Projektes: „Da wurde uns dann gesagt: ‚Ihr habt keinen Hausmeister, keinen Gärtner, ihr habt gar nichts, ihr müsst alles selber machen, organisiert euch selber!‘“ (Bewohnerinterview Würselen). Bedauert wurde durch die BewohnerInnen die fehlende Vernetzung mit anderen ähnlichen Projekten während des Planungsprozesses: „Wir haben im Nachhinein erfahren, dass es da in Aachen auch so ein Projekt gibt. Das hätten wir vorher wissen müssen“ (Bewohnerinterview Würselen). Das Projekt im Mauerfeldchen ist nach Fertigstellung in einer Veröffentlichung des Landes Nordrhein-Westfalen (Landesinstitut für Bauwesen NRW 1999: 126ff) sowie einer Veröffentlichung des Kreises (Gleichstellungsstelle des Kreises Aachen 1999) dokumentiert worden.

Die Information über Wohnprojekte und deren Beratung ist in der *Hamburger Projektlandschaft* stark, gleichzeitig aber auch kleinteilig institutionalisiert. Eine Vielzahl von Initiativen arbeitet auf unterschiedliche Zielgruppen bezogen im Bereich der Wohnprojektunterstützung. Schlüsselinstitutionen sind die beiden alternativen Sanierungsträger Stattbau GmbH und Lawaetz-Stiftung (siehe Kapitel

6.6). Stattbau veranstaltet jährlich die Wohnprojektetage, die mehrere Elemente umfassen: Im Rahmen einer Fachtagung werden aktuelle stadtentwicklungs- und wohnungspolitische Probleme und Strategien diskutiert. Auf einem Wohnprojektmarkt mit einzelnen Ständen und einem Wohnprojektforum können sich alte und neue Initiativen präsentieren und neue Mitglieder werben. Geführte Exkursionen zu realisierten Wohnprojekten regen dazu an, sich mit baulichen Möglichkeiten auseinander zu setzen und ins Gespräch zu kommen. Schließlich werden Workshops veranstaltet, auf denen Fragen aus Theorie und Praxis von Wohngruppenprojekten vorgestellt und diskutiert sowie durch Fachleute beantwortet werden. Stattbau gibt auch einen zweimal jährlich erscheinenden Newsletter¹⁵ heraus, der aktuelle Projektberichte, Tipps und Hintergrundinformationen sowie Interessentengesuche für Gemeinschaftswohnprojekte enthält. Die Wohnprojektetage und der Newsletter wurden anstelle eines zunächst geplanten Wohnprojekteforums eingeführt, dessen dauerhafte Etablierung sich aufgrund der geringen Kontinuität der Teilnehmenden als schwierig erwies. Das Netzwerk Hamburger Wohnprojekte (PROWO) besteht unabhängig von Stattbau seit 1999 und will das Zusammenwirken bestehender und geplanter Wohnprojekte in Hamburg fördern. Zum einen will PROWO die Öffentlichkeit auf die Vorteile des gemeinschaftlichen Wohnens aufmerksam machen und auf politischer Ebene Einfluss auf die Rahmenbedingungen (Vergabe von Grundstücken und Förderkonditionen) nehmen. Zum anderen soll ein Wissenstransfer von realisierten zu in Planung befindlichen Projekten erfolgen, beispielsweise durch Hinweise zu Finanzierung, Grundstücksfindung und Gruppendynamik. Dazu gibt es monatliche Treffen von Wohnprojektaktiven an wechselnden Veranstaltungsorten. Die Bürokosten von PROWO trägt die Laaetz-Stiftung (Lilleike/Petersen 1999: 10).

Das Wohnen in Gemeinschaftswohnprojekten ist immer noch vergleichsweise unbekannt. Die Förderung von Wohnprojekten muss dementsprechend auch durch ein zielgruppenspezifisches Marketing erfolgen, und zwar nicht nur für Einzelpersonen, sondern insbesondere auch für potenzielle Investoren: „Sie finden keine klassische Bauträgergesellschaft, die sich auf so etwas wie gemeinsames Planen mit Gruppen einlässt. Die fahren mit ihrem normalen Bauträgergeschäft gut. Warum sollten sie da etwas Anderes machen? In Bezug auf die Kommunen glaube ich, dass die meisten Verwaltungen auch gar nicht davon überzeugt sind, dass die Entwicklung von Gemeinschaftswohnprojekten auf zur Verfügung gestellten Flächen funktionieren kann“ (Interview Schepers).

In Düsseldorf-Gerresheim und Würselen-Mauerfeldchen gab es starke äußere Impulse von Einzelpersonen, die in Kreisen von Politik und Verwaltung erst zu einer Orientierung auf diese neue Wohnform geführt haben. In Düsseldorf-Unterbach war ein engagiertes akademisches Milieu mit ökologischer Orientierung vorhanden, was dort zum Kontakt mit den späteren Architekten geführt hat. Diese Rahmenbedingungen waren einmalig und führten in der Folge nicht zu weiteren Projekten. Als Kontrast zeigt die Hamburger Projektlandschaft, dass es Möglichkeiten

der Institutionalisierung gibt, mit denen die laufende Neuintiierung von Wohnprojekten befördert werden kann, indem Anlaufstellen für Information und Beratung geschaffen werden.

Wohnprojektförderung muss versuchen, die Breite der relevanten Akteure einzubinden. Es muss sichergestellt werden, dass ein dauerhafter persönlicher Kontakt zwischen Wohnprojektinteressierten, der Kommune und Investoren im Bereich Wohnungswirtschaft hergestellt wird. Diese Kooperationen dürfen nicht erst in der konkreten Projektplanung aufgebaut werden. Besonders auf Seiten der Wohnprojektinteressierten reichen die jeweiligen Projektsprecher nicht aus, sondern sollten dauerhafte Ansprechpartner institutionalisiert werden. Ziel solcher Kontakte ist es auch, einen kontinuierlichen Erfahrungsaustausch zwischen den maßgeblichen Akteuren, den Wohnungsbaugesellschaften, Planungs- und Architektenbüros, intermediären Organisationen, dem universitären Bereich und Bewohnern zu ermöglichen, der Grundlage für neue Kooperationen bei der Entwicklungen von Gemeinschaftswohnprojekten sein kann.

6.3 Gruppenbildung und Gruppenprozess

„Schon das Unternehmen, zusammen ein Haus auszuwählen und auszugestalten zu einem ‚Zuhause‘, wo man sich unter anderem deswegen wirklich ‚zu Hause‘ fühlt, weil man die hineingesteckte Arbeit und Zeit hochschätzt und weil es als sichtbares Zeichen für ein gemeinsam verwirklichtes Gemeinschaftsvorhaben immer wieder neue gemeinsame Befriedigung spendet, ist ein Produkt des affektiven Zusammenhalts und verstärkt diesen affektiven Zusammenhalt“ (Bourdieu 1998: 28).

Die Arbeit von und mit Bewohnern ist Grundlage des späteren Zusammenlebens; gleichzeitig stellt die Arbeit in der Gruppe aber auch eine große Schwierigkeit und Herausforderung dar. Der Gruppenprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte kann in fünf Phasen unterteilt werden (siehe Tab. 5). Er stellt so etwas wie eine Klammer zwischen der Initiierung eines Projektes über den Entwicklungs- und Gestaltungsprozess, den Bauprozess bis hin zur Nutzungsphase dar.

Während des Prozesses gibt es mehrere mögliche Hindernisse und Bruchstellen: unklarer Zeithorizont, Anwerbung und Integration neuer Mitglieder, Mitgliederfluktuation sowie Bildung einer Gruppenidentität im Planungsprozess (ebd.: 168f). Dies ist unter anderem auch eine Frage der methodisch-kommunikativen Kompetenz der den Prozess vorantreibenden Akteure. Im Idealfall dient der gemeinschaftliche Planungsprozess als Grundlage des späteren Zusammenlebens: „Those meetings created an openness between us. We learned each other’s strong and weak sides. Without that phase I would not have the same relationship to the common house or the outdoor areas“ (Byggeriets Udviklingsråd 1983, zit. nach McCamant/Durrett 1989: 169).

Das *Ökologische Dorf Düsseldorf-Unterbach* ist ein klassisch basisinitiiertes Projekt. Nachdem zunächst nur eine reine Interessengruppe bestand, offerierte die

Stadt Düsseldorf bald ein potenzielles Grundstück. In 14-täglichen Treffen wurden die Planungen daraufhin konkretisiert. „Und dann hat sich also dieser Standort zerschlagen, gleichzeitig war das auch eine erste Belastung für die Gruppe, denn von den sechzehn oder siebzehn Interessenten, die sich da zusammengefunden hatten, blieben letztlich nur noch vier übrig“ (Bewohnerinterview 5, Unterbach). Mit der Zusage für ein anderes Grundstück und nach einer weiteren Informationsveranstaltung konnten jedoch schnell 16 neue interessierte Haushalte gewonnen werden. In dieser Gruppe erfolgte dann die Konkretisierung der Planung für das spezifische Grundstück. Zur Auffüllung auf die notwendige Anzahl von 30 Haushalten wurde eine Nachwerbeveranstaltung durchgeführt, wobei zu diesem Zeitpunkt die Grundzüge der Planung und teilweise auch die Verteilung der Grundstücksflächen auf die anderen Mitglieder bereits feststand. Diese Situation war ungünstig für die Integration der neuen Mitglieder: „Das war natürlich aus der Sicht derer, die dazugekommen sind, nicht so glücklich, dass da schon 16 Parzellen verteilt waren, denn die ursprünglichen Mit-

glieder hatten sich natürlich teilweise auch schon Filetstücke ausgewählt“ (Bewohnerinterview 5, Unterbach). Mit Hilfe der Prozessunterstützung durch die Architekten konnten die entstehenden Konflikte aber gelöst werden. Der gemeinsame Planungsprozess war ein wichtiger Faktor bei der Bildung einer gemeinsamen Gruppenidentität: „Wir wollten zusammen was auf die Beine stellen und das war nicht das kleinste gemeinsame Vielfache, aber vielleicht schon ein größeres“ (Bewohnerinterview 1, Unterbach). Der teilweise in Gruppenselbsthilfe erfolgte Bauprozess band die Bewohner noch stärker zusammen. Ein Faktor war dabei auch der - ansonsten eher unerfreuliche - Konkurs der Baufirma, der zu einem gemeinsamen

Tab. 5: Phasen im Gruppenprozess gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Initiierungsphase

- Interessensuche
- Aufbau einer Organisationsgruppe
- Verständigung über generelle Ziele und finanzielle Möglichkeiten

Erstellung eines Entwicklungsprogramms

- Festlegung von Organisationsstruktur und Modi der Entscheidungsfindung; Aufsetzen erster rechtlicher Vereinbarungen
- Spezifizierung der Ziele und Setzen von Prioritäten
- Auswahl von Beratern (Architekten, Finanzberater, Anwälte etc.)
- Suche nach potenziellen Standorten
- Formulierung einer Entwicklungsstrategie: Möglichkeiten der Finanzierung, amtliche Angelegenheiten, Rolle der Bewohner, Zeitschiene
- Verständigung über Gestaltungsziele und -erfordernisse
- Aufsetzen von rechtlichen Vereinbarungen über Partnerschaften und „joint-ventures“
- Abschluss des Entwicklungsprogramms

Gestaltung und Baukonstruktion

- Entwicklung eines schematischen Gestaltungsvorschlags
- Entwicklung des Designs
- Berücksichtigung und Anpassung der baurechtlichen Vorgaben
- Abklärung der finanziellen Vereinbarungen
- Fertigstellung der Arbeitszeichnungen und Baubeschreibungen
- Einholung und Verhandlung von Kostenvorschlägen
- Beantragung der Baugenehmigung
- Auswahl eines Bauunternehmens
- Fertigstellung von Bauvertrag, Darlehen und Zeitplan

Bauphase

- Begleitung und Leitung des Bauprozesses
- Vollendung der Selbstbauarbeiten

Nutzungsphase

- Verwaltungsmodi
- Bewohnerselbstverwaltung

Quelle: eigene Darstellung nach McCamant/ Durrett 1989

solidarischen Vorgehen zwang und zeigte, dass eine starke Gruppensolidarität möglich war.

Die Anwerbung von Interessenten für das *Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim* begann Anfang 1991 mit einer Pressekonferenz sowie einer Ausstellung und Informationsbroschüren zum gemeinschaftlichen Wohnen. Im April wurde dann eine gut vorbereitete Informationsveranstaltung durchgeführt, die auch zum Ziel hatte, die Bildung potenzieller Baugruppen zu befördern. Erleichternd kam hinzu, dass es im Umkreis von Düsseldorf bereits Ansätze von Interessengruppen gab, um die sich neue Mitglieder gruppieren konnten. Da von Anfang an eine Fokussierung auf die von der Stadt zur Verfügung gestellte Fläche bestand und auch ein Bebauungsplan für diese Fläche existierte, war der zu erwartende Zeithorizont relativ klar. Die auf der Veranstaltung gebildeten Interessengruppen trafen sich im Anschluss regelmäßig unabhängig voneinander, wobei seitens der WohnBund-Beratung NRW punktuell auch eine Prozessmoderation angeboten wurde. Anknüpfungspunkte für die Gruppenidentität waren die gemeinsame Lebenssituation der Interessenten sowie Fokussierungen auf Leitthemen, die auf

Tab. 6: Gruppenbildung und Gruppenprozess

| | Prozessgestaltung | Zeithorizont | Anwerbung und Integration neuer Mitglieder, durch Fluktuation | Bildung der Gruppenidentität |
|--|--|---|--|---|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | durch die Gruppe, mit Unterstützung durch die Architekten | nicht immer klar, Probleme durch Grundstückssuche und Konkurs in der Bauphase | Anwerbung und Integration bei klarem Zeithorizont gut möglich, Fluktuation durch Rückschläge | im selbstorganisierten gemeinschaftlichen Planungsprozess |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | Strukturierung durch Beratungsstelle und WohnBund-Beratung, Detailorganisation durch die Gruppen | weitgehend klar, durch Abstimmungsprozesse der Gruppen bestimmt | Anwerbung und Integration durch klaren Zeithorizont gut möglich, Wechsel zwischen einzelnen Gruppen möglich | im selbstorganisierten gemeinschaftlichen Planungsprozess |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | Organisation durch Moderatorin, Architekten, Investor und Gleichstellungsstelle | klarer Zeithorizont, vorgegeben durch Projektmanagement des Investors | Anwerbung potenzieller Bewohner schwierig, Fluktuation und dadurch Integrationsprobleme im Planungsprozess | durch extern moderierten Planungsprozess |
| Hamburger Projektlebendlandschaft | Projektspezifisch, meist durch die Gruppe, ggf. mit Beratung durch Institutionen; basisnah z.B. durch die Info-börse (Initiierung) oder das Wohnprojektforum | unterschiedlich, Hauptrestriktion: Grundstücksverfügbarkeit | Anwerbung neuer Mitglieder aufgrund hoher Vernetzung einfach möglich, Fluktuation besonders bei Rückschlägen (Grundstücksverfügbarkeit!) | unterschiedlich |

Quelle: eigene Darstellung

der Auftaktveranstaltung vorgeschlagen worden waren. Die Vernetzung zwischen den einzelnen Baugruppen während des Planungsprozesses eröffnete für die einzelnen Interessenten die Möglichkeit, ggf. die Gruppe zu wechseln, wenn die inhaltliche Ausrichtung oder die „Chemie“ in der ersten Gruppe nicht stimmte. Zur Nachwerbung von Interessenten wurde eine weitere Informationsveranstaltung durchgeführt.

Aufgrund der Realisierung des Projektes *Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen* im geförderten Mietwohnungsbau war der Fokus der Bewohnersuche von vornherein auf Personen mit Wohnberechtigungsschein gerichtet. Außerdem stand die Unterstützung von Alleinerziehenden und berufstätigen Familienfrauen im Mittelpunkt des Projektes. Diese wurden durch das Wohnungsamt auf Grundlage einer entsprechenden Liste angeschrieben. Als schwierig erwies sich der Suchraum „Kreis Aachen“, da potenzielle BewohnerInnen oft aufgrund der sozialen Bindungen in ihren Wohnorten nicht daran interessiert waren, nach Würselen umzuziehen. Der zu erwartende Zeithorizont des Projektes war durch die Vorarbeiten des Kreises sowie aufgrund des Vorhandenseins von Investor und Grundstück relativ klar. Trotzdem stellte sich die zeitliche Dimension als Problem heraus, da nur wenige potenzielle BewohnerInnen dazu bereit und in der Lage waren, die zeitliche Belastung des Planungsprozesses auf sich zu nehmen. Während des einjährigen Planungsprozesses fanden monatliche Gruppentreffen statt, die von einer Moderatorin des Klaus-Novy-Instituts begleitet wurden. „Die Vortreffen dienten eigentlich nur dazu, dass wir Regeln aufstellen für den Umgang miteinander oder für die Gestaltung des Gartens und der Wohnungen“ (Bewohnerinterview Würselen). Das Erlernen von Techniken der Selbstorganisation wurde allerdings im Nachhinein vermisst. „Wir haben viel zu viel Zeit mit dem Aussuchen von Teppichböden und Fliesen vertan“ (Bewohnerinterview Würselen).

In der *Hamburger Projektlandschaft* existieren mehrere Institutionen, die auf unterschiedliche Weise die Initiierung neuer Projekte und die Organisation der Gruppenprozesse unterstützen sowie fachliches Know-how zur Verfügung stellen. Ein Kristallisationspunkt für die Gruppenbildung sind die jährlich stattfindenden Wohnprojektetage. Die Hamburger Infobörse gemeinschaftliches Wohnen ist eine Datenbank, die von den Grauen Panthern Hamburg e.V. geführt wird. Sinn der Infobörse ist die Vernetzung und Förderung selbstorganisierter Wohngruppenprozesse (Hamburger Infobörse Gemeinschaftliches Wohnen 2001). Gegen einen Jahresbeitrag können sich Privatpersonen, Projekte und Institutionen in die Datenbank aufnehmen lassen. Dazu gibt es einen Fragebogen, in den wichtige Kriterien und Wohnwünsche eingetragen werden können. Auf Anfrage von Nutzern wird gegen eine Gebühr die Datenbank „befragt“¹⁶. Das Hamburger Wohnprojekte-Forum für soziales und gemeinschaftliches Wohnen in Selbstverwaltung e.V. führt Beratungen und Workshops für Einzelne oder Gruppen durch. Grundidee ist die Anleitung und Hilfe zur Selbsthilfe für neu entstehende, aber auch für bereits bestehende Projekte.

Kasten 5: Belegungsmärkte als Instrument für Nachbarschaftsbildung - Das Beispiel Hannover-Möhringsberg

Auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs in der Hannoveraner Nordstadt haben die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH) und die Norddeutsche Gesellschaft für Landesentwicklung, Wohnungsbau und kommunale Anlagen mbH (NILEG) von Sommer 1997 bis Winter 1998 insgesamt 198 öffentlich geförderte Wohnungen erstellt. Die Belegung der 72 Wohnungen der GBH fand im Rahmen von zwei Belegungsmärkten statt. Anhand der Auswertung einer Fragebogenaktion unter Wohnungsinteressierten wurden Wohnthemen gebildet (zum Beispiel „Wohnen mit Kindern“ oder „Wohnen Alt und Jung“), zu denen sich die Menschen anschließend zusammenfanden. Auf spezifische Anforderungen der Wohnthemen wurde bereits in der räumlichen und architektonischen Gestaltung Rücksicht genommen. Auf dem Belegungsmarkt wurde die Idee des Wohnprojektes vorgestellt und es bestand auch ausreichend Möglichkeit, sich kennen zu lernen. Von den anwesenden 60 Haushalten unterschrieben 47 Haushalte am Ende des Belegungsmarktes einen Mietvertrag. Sowohl die Fluktuation (2%) als auch das Image der Wohnanlage entwickelten sich positiv. Trotz der hohen Ausländerquote ist das Projekt in sich stabil und die Bewohnerschaft gilt als besonders aktiv (Habermann-Nieße 2000: 9).

Der Erfolg von Gruppenbildung und -prozess ist sehr stark vom jeweiligen Projekt abhängig. Der zeitliche Aufwand für die Konzeption eines Wohnprojektes ist bei selbstinitiierten Projekten am größten. Dies korrespondiert in der Folge auch mit hohen Ansprüchen, schwierigen Diskussionsprozessen in der Gruppe und sicherlich einem längeren zeitlichen Horizont. Dabei kann auch von einer „Homogenisierung“ der Gruppe ausgegangen werden, denn nur Personen, die sich gut verstehen, halten es so lange miteinander aus. Der Lohn dieses intensiven und zeitraubenden Prozesses sind dann Wohnverhältnisse, die den Bedürfnissen der Nutzer sehr gut entsprechen. Kehrseite dieser Projekte: Sie wirken aufgrund des zeitlichen und organisatorischen Aufwandes tendenziell sozial selektiv. „Wenn ich so ein Projekt auf breitere Füße stellen will, also auch unterschiedliche Bevölkerungsschichten einbinden will, auch solche, die die entsprechenden sozialen Voraussetzungen (planerisches Know-how und Durchhaltevermögen, Anm. d. Verf.) nicht mitbringen, dann muss ich mehr Vorgaben machen“ (Interview Schepers). Das Fallbeispiel Würselen-Mauerfeldchen zeigt die Hürden auf, die insbesondere im geförderten Mietwohnungsbau bestehen. Besonders die zeitlichen Restriktionen erweisen sich dabei als problematisch, auch wenn durch Moderation und baulich-konstruktive Vorgaben bereits ein grundlegender Rahmen geschaffen wird. Der kürzere und inhaltlich nicht so weitgehende Gruppenprozess hat zur Folge, dass sich die Gruppenidentität schwieriger und eventuell langfristig instabiler entwickelt. Ein Grund dafür besteht auch darin, dass sich die Gruppe nicht so frei bilden kann, wie dies bei Eigentumsmaßnahmen möglich ist. Es besteht allerdings die Möglichkeit, moderierend die Nachbarschaftsbildung zu unterstützen (siehe auch Kasten 5). Die Rolle von Moderation muss aber insgesamt als ambivalent angesehen werden: „Es ist die Frage, ob es sinnvoll ist, so ein Wohngruppenprojekt, das ja

sehr stark durch die Eigeninitiative der Bewohner leben soll, von vorne bis hinten durchzumoderieren. Dadurch werden Selbstverantwortung und eigenes Management kaum trainiert“ (Interview Schepers).

Der Gruppenprozess eines Gemeinschaftswohnprojektes sollte die Gruppe auf das spätere Zusammenleben vorbereiten. Auch wenn die Identitätsbildung in der Gruppe oft auf Grundlage der fachlichen Inhalte entwickelt wird, ist es nötig, je nach zeitlichem Budget und fachlichem Know-how der Bewohner den Prozess von fachlichen Detailfragen zu entlasten.

6.4 Finanzierung und Förderung

Der Bau von Wohnungen und Häusern ist ohne indirekte oder direkte staatliche Förderung nicht vorstellbar. Gleiches gilt selbstverständlich für Wohngruppenprojekte, wobei hier erschwerend hinzu kommt, dass das Bauen in oder für eine Gemeinschaft andere Rahmenbedingungen benötigt, als der traditionelle Bau von Eigenheimen und Mietwohnungen für Einzelhaushalte. Die Aufbringung der notwendigen Finanzierungsmittel stellt daher eine relevante Hürde im Realisierungsprozess eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts dar. Viele Wohnprojekte scheitern, weil die Förderbedingungen nicht oder nur ungenügend an Wohngruppenprojekte angepasst sind. Wir möchten im Folgenden aufzeigen, wie im Zusammenhang unserer Fallbeispiele das Finanzierungsproblem gelöst wurde.

Das *Ökologische Dorf Düsseldorf-Unterbach* ist eine reine Eigentumsmaßnahme. Die Bauherren profitierten daher unabhängig voneinander von der Ende der 80er Jahre gültigen indirekten Eigentumsförderung im Rahmen des Steuerrechts. Die ungewöhnliche und damals innovative aufwändige Bauweise (Holzständerwerk und Grasdächer) war einer der Gründe für den Konkurs des von der Gruppe beauftragten Bauträgers während der Bauphase. Als Reaktion darauf wurden die

Tab. 7: Finanzierung und Förderung

| | | Förderung | Sonderförderung | Selbstbauanteil |
|--|--|--|---|-----------------|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | | indirekte Eigentumsförderung | nein | ja |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | | indirekte und direkte Eigentumsförderung | Städtebauförderung für Moderations- und Beratungskosten | ja |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | | sozialer Wohnungsbau im ersten und zweiten Förderweg | Förderung für Moderationskosten | nein |
| Hamburger Projektlei-landschaft | ABB | siehe Sonderförderung | Zuschuss zu Betreuungs- und Sanierungskosten | ja |
| | sozialer Wohnungs- bau nach vereinbarter Förderung | sozialer Wohnungsbau | nein | ja |
| | Private Bau- gruppen | indirekte und direkte Eigentumsförderung | nein | zum Teil |

Quelle: eigene Darstellung

noch nicht gezahlten Baugelder zusammengefasst und die Zuzahlungen jedes Einzelnen nivelliert. Diese enorme finanzielle Solidarität innerhalb der Baugruppe und die verstärkte Eigenarbeit beispielsweise bei der Errichtung der Grasdächer ermöglichten schließlich doch die erfolgreiche Fertigstellung der Siedlung (Schrick-Hildebrandt 1999: 17). Problematisch war für die Bauherren folglich nicht so sehr die Finanzierung selbst, sondern eine Krise während des Bauprozesses, die durch Selbstbauleistungen und Gruppensolidarität überwunden wurde.

Anders als in Düsseldorf-Unterbach wurden im *Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim* die Baugruppen erst durch das Verfahren der WohnBund-Beratung NRW zusammengeführt. Dementsprechend entstanden anders als bei dem selbstorganisierten Projekt in Unterbach zusätzliche Kosten für die Prozessmoderation. Diese Moderations- und Beratungskosten wurden vor allem durch einen Zuschuss des Landes Nordrhein-Westfalen aus Städtebauförderungsmitteln getragen, unterstützt durch den obligatorischen kommunalen Eigenanteil von 20%. Die Zuwendungen des Landes für das Projekt galten gemäß der Städtebauförderungsrichtlinie als Planungskostenzuschüsse, die auch für Formen der Bewohnerbeteiligung verwendet werden konnten. Ohne die besondere Förderung mit Landesmitteln, wären die Projekte nicht realisiert worden, denn „wenn die Stadt Düsseldorf die 200.000 DM für die Moderation alleine hätte bezahlen müssen, hätten die Ratsvertreter gesagt: ‚Das sehen wir überhaupt nicht ein! Wir haben andere Prioritäten.‘“ (Interview Schepers). Da die Gruppen nicht besonders kostengünstig planten und der Grundstückspreis vergleichsweise hoch war, musste der Selbstbauanteil auch hier zwangsläufig hoch sein. Nicht alle Baugemeinschaften konnten letztlich alle Wünsche realisieren: Einige verzichteten auf Gemeinschaftsräume oder besondere Öko-Technik, da es dafür keine besondere finanzielle Förderung gab und die Gruppen solche Maßnahmen anteilig selbst finanzieren mussten. Ungefähr 20% aller Gruppenmitglieder kamen in den Genuss einer direkten Eigentumsförderung des Landes, da sie Eigennutzer mit Kindern in den Einkommensgrenzen des sozialen Wohnungsbaus waren; die übrigen profitierten von der indirekten steuerlichen Eigentumsförderung (Interview Schepers).

Im Gegensatz zu den beiden Düsseldorfer Fallbeispielen handelt es sich beim Projekt *Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen* in Würselen nicht um ein Eigentums-, sondern um ein reines Mietwohnungsprojekt im sozialen Wohnungsbau. 27 Wohnungen wurden im ersten Förderweg, 7 Wohnungen im damals noch bestehenden zweiten Förderweg gefördert. Die Mieter sind also Personen, deren Einkommen die Grenze nach §25 Abs. 2 II. WoBauG nicht oder nur bis zu 40% übersteigt. Der Gemeinschaftsraum wurde als 27. Wohnung im zweiten Förderweg gefördert und kann bei Bedarf in eine 1-Zimmer-Wohnung rückverwandelt werden. Alle Mieter sind gemeinschaftliche Hauptmieter dieser „Gemeinschaftswohnung“. Die Realisierung des Projekts durch die beiden Investoren geschah voll im üblichen Kostenrahmen und unter Beachtung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Allerdings handelte es sich um ein sogenanntes

Kasten 6: Das NRW-Förderprogramm für gemeinschaftliches Wohnen im Alter

Das 1997 aufgelegte Förderprogramm des nordrhein-westfälischen Ministeriums für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit unterstützt modellhaft neue Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen. Die Förderinhalte umfassen Beratungs-, Moderations- und Planungskonzepte, die Unterstützung von Initiativen und Selbsthilfegruppen, die Schaffung und Erprobung von Gemeinschaftseinrichtungen im Zusammenhang mit der Stärkung quartiersbezogener sozialer Infrastruktur und die Realisierung selbstbestimmter gemeinschaftlicher Wohnformen, insbesondere in ihrer Anlaufphase. Auch generationengemischte Angebote werden gefördert. Dieses Förderprogramm ist so umfangreich, da es auf die Spezifika der Zielgruppe Rücksicht nehmen muss: Krankheit, Gebrechlichkeit und Hilfsbedürftigkeit kommen in der Altersgruppe der Seniorinnen und Senioren öfter vor als bei jüngeren Menschen. Gemeinschaftswohnprojekte älterer Menschen, die sich ohne Hilfe von außen selbst organisieren und finanzieren oder gar Eigenarbeit verrichten, sind daher sehr selten. Selbstständigkeit und Selbstbestimmung sollen aber auch bei Betreuungs- und Pflegebedarf erhalten bleiben. Dies rechtfertigt die Sonderförderung (MFJFG 2000: 69).

„Zukunftsweisendes Bauvorhaben“ im Sinne des seit 1991 bestehenden Sonderförderprogramms „Zukunftsweisende, vorbildliche oder experimentelle Wohnungsbauvorhaben“. Dieses ist ein Teilkontingent des allgemeinen Wohnungsbauprogramms. Es hat nicht die Spitzenförderung experimenteller Wohnprojekte zu Sonderbedingungen zum Ziel, sondern versucht innerhalb der normalen Förderrichtlinien und des Förderumfangs des allgemeinen sozialen Wohnungsbaus besondere städtebauliche, soziale, ökologische und ökonomische Qualitäten zu verwirklichen. Es dient als „Erfahrungsfeld und Wegbereiter künftiger Standards im sozialen Wohnungsbau und ist sozusagen der Eisbrecher für den Dampf der allgemeinen Förderkontingents“ (Landesinstitut für Bauwesen NRW 1999: 6). Die Moderationskosten des Projekts wurden aber dennoch getragen, denn die Wohnungsbauprogramme bestimmen seit 1997, dass „Begleitmaßnahmen, die für die Vorbereitung und Durchführung experimenteller Wohnungsbauprojekte erforderlich sind“ (MSWKS 2001: 8) ebenfalls gefördert werden. Nach Aussage der Initiatorin des Würselener Projekts, wären seine Realisierungschancen außerhalb des speziellen Kontingents des Sonderförderprogramms und innerhalb des regulären Kontingents des Kreises Aachen sehr gering gewesen: „Die Kommunen wären auf die Barrikaden gegangen“ (Interview Mika-Helfmeier). Das Sonderförderprogramm des Landes stellt eine Chance für Projekte in einem innovationsfeindlichen Planungskontext dar und greift die besonderen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte auf. An weitere Finanzierungsmöglichkeiten über die zinslosen Darlehen an die Investoren zur Realisierung des Baus hinaus wurde aber nicht gedacht. So erwägt die Mietergemeinschaft erst heute, drei Jahre nach dem Einzug die Gründung eines Vereins, um über Mitgliedsbeiträge und das Sammeln von Sponsorengeldern, eigene kleine gemeinschaftliche Ideen zu realisieren.

In der *Hamburger Projektlandschaft* existieren vielfältige Förderinstrumente, die im Laufe der letzten Jahre Schritt für Schritt an die besondere Situation gemein-

schaftlicher Wohnprojekte angepasst wurden. Hierbei sind drei Fördermöglichkeiten zu unterscheiden: Die Förderung im Rahmen des Programms zur alternativen Baubetreuung (ABB), die Förderung im sozialen Wohnungsbau und die Förderung für private Baugemeinschaften. Über das ABB-Programm, das Teil des Programms „Soziale Stadterneuerung“ ist, soll das Ziel verwirklicht werden, „bedürftigen sozialen Gruppen in städtebaulichen Problemlagen durch hohe Selbsthilfeleistungen im Altbaubestand die Erhaltung von preiswertem Wohnraum, die Entwicklung alternativer Wohnformen und die Qualifizierung für den Arbeitsmarkt zu ermöglichen“ (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2000: 1). Voraussetzung für die Förderung ist der „§5-Schein“ (§5 Wohnungsbindungsgesetz) bei mindestens der Hälfte der Gruppenmitglieder vor Baubeginn. Die Stadtentwicklungsbehörde förderte zum Beispiel im Jahr 2000 ABB-Projekte bis zu einer Förderhöchstgrenze von 2.000 DM je Quadratmeter Wohnfläche, aufgeteilt in 100 DM je Quadratmeter für die Finanzierung der Alternativen Sanierungsträger Stattbau Hamburg GmbH und Lawaetz-Stiftung sowie 1.900 DM je Quadratmeter für die Baukosten. 15% der Baukosten sollten in unbezahlter Gruppenselbsthilfe erbracht werden; dabei ersetzte die Eigenarbeit das Eigenkapital. Auf diese Weise verblieb letztlich ein Gesamtzuschuss von 1.715 DM je Quadratmeter. Die relativ hohen Kosten sind nicht in erster Linie durch die anspruchsvollen Programmziele bedingt oder - wie der Hamburger Rechnungshof kritisiert hat (Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg 2000: 2ff) - durch die geringe Effizienz der Selbsthilfe und die überdurchschnittlichen Betreuungskosten, sondern durch den schlechten Zustand der zu sanierenden Gebäude, die zum Teil jahrelang leer standen. Im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus werden Wohnprojekte in Hamburg auf der Grundlage einer informellen Praxis der Behörden nicht mehr nach dem unflexiblen ersten Förderweg, sondern auf dem Wege der vereinbarten Förderung nach §88 d II. Wohnungsbaugesetz gefördert. Das erweitert die Gestaltungsspielräume der Förderung erheblich und lässt es zu, dass auch Haushalte gefördert werden können, deren Einkommen über den Grenzen des §5-Scheins liegt. Eine solche Regelung ist sehr wohngruppenfreundlich, da so die Auswahl der Menschen, mit denen man in einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt zusammen leben will, nicht allein von deren Einkommen abhängt. Zudem können so auch Einkommensstärkere in ein Wohnprojekt einziehen, die helfen können, den Eigenanteil, der in der Regel 20 % der Baukosten beträgt, aufzubringen. Der Eigenanteil kann auf 12% gesenkt werden, wenn mindestens 40% der Wohnfläche mit Haushalten belegt wird, die §5-Schein-Inhaber sind. Vor Baubeginn muss die Gruppe den Eigenanteil als Bestandteil der Gesamtfinanzierung nachweisen, den Restbetrag stellt die Wohnungsbaukreditanstalt als Darlehen zur Verfügung. Diese Art der Förderung ist zwar insgesamt gut auf die sogenannten neuen Genossenschaften abgestimmt, die Aufbringung des Eigenkapitals bleibt aber eine große Hürde, an der zahlreiche Wohnprojekte scheitern (Bura 1999: 12). Trotz der im Vergleich zu anderen Bundesländern vorbildlichen Förderinstrumente, ging die Zahl der Projekt-

realisierungen im Bereich der ABB-Projekte¹⁷ und der Wohngruppenprojekte im sozialen Wohnungsbau in den vergangenen Jahren zurück. Der entscheidende Engpass ist offensichtlich nicht mehr in erster Linie das Förderinstrumentarium, sondern die Verfügbarkeit über Grundstücke und die hohen Grundstückspreise (siehe Kapitel 6.5). Derzeit wird die gesamte Landesförderung zum Wohnungsbau umgestaltet und an das seit dem 1.1.2002 gültige Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) des Bundes angepasst; der klassische soziale Wohnungsbau wird dabei künftig von einer Art vereinbarter Förderung abgelöst. Ob Hamburg auch künftig eine vorbildliche Rolle im Bereich der Wohnprojektförderung einnehmen wird, hängt nun stark von der konkreten Ausgestaltung der neuen Richtlinien ab. Die Wohnprojekte-Szene hat die vorliegenden Entwürfe bereits heftig kritisiert: Eine zu starre Festlegung der Einkommensgrenzen werde eine Mischung von armen und reichen Haushalten im selben Projekt künftig verhindern; überdies werde von Genossenschaften zu viel Eigenkapital¹⁸ verlangt (Knödler 2002: 22). Erheblich besser sieht die Situation im Eigentumssektor aus; hier werden zunehmend gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert. Die Eigentumsfördermöglichkeiten sind dabei nicht besonders auf Baugruppen abgestimmt, öffentlich durch die Stadt Hamburg geförderte Bau- bzw. Aufwendungsdarlehen für gering Verdienende und kinderreiche Familien sowie die Eigenheimzulage des Bundes als steuerliche Förderung stehen vielmehr allen potenziellen Bauherren offen.

Kasten 7: Die Projektreihe „Einfach und selber bauen“

Die Kernidee der von der Internationalen Bauausstellung Emscher Park initiierten Projektreihe „Einfach und selber bauen“ bestand in einem Angebot an Baufamilien, in erheblichem Umfang Selbsthilfe zu erbringen und damit Eigenkapital zu ersetzen. Diese „Muskelhypothek“ sollte für Haushalte, die sich unter anderen Umständen ein eigenes Haus nicht leisten können, die Grundlage einer soliden Baufinanzierung sein und im Schnitt zwischen 20.000 und 30.000 DM an Stelle nicht ausreichend vorhandener Barmittel einbringen. Dabei ging die Selbsthilfe weit über die üblichen Ausbauarbeiten hinaus, um einen wirklich nennenswerten Finanzierungsbeitrag leisten zu können. Dies bedurfte der sorgfältigen Planung im Sinne einer organisierten Gruppenselbsthilfe. Der Zielgruppe der Projektreihe entsprachen Haushalte mit geringem Einkommen und wenig verfügbarem Eigenkapital. Für diese standen zinsgünstige Darlehen aus der regulären öffentlichen Eigenheimförderung des Landes Nordrhein-Westfalen zur Verfügung, die bis zu 30% der Gesamtfinanzierung deckten (IBA Emscher Park 1996a: 14).

Generell bewegen sich die Fördermöglichkeiten oft im Spannungsfeld zwischen mehr Sonderförderung und einem höheren Selbstbauanteil. In Nordrhein-Westfalen existieren zwei Sonderförderprogramme: Das oben genannte besondere Kontingent für „Zukunftsweisende Bauvorhaben“, das die Regelförderung lediglich mit Sonderförderung für Begleitmaßnahmen verbindet und das umfassendere „Programm zur Förderung neuer Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen“ (siehe Kasten 6). Ein gutes Beispiel für den Verzicht auf Sonderförderung

und den gezielten Einsatz von Selbstbaumaßnahmen ist die Projektreihe „Einfach und selber bauen“ der IBA Emscher Park (siehe Kasten 7).

Bezüglich der Förderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte lassen sich aus der dargestellten aktuellen Praxis folgende Schlussfolgerungen ziehen: Baugruppen, die ein Gemeinschaftswohnprojekt im Eigentum realisieren wollen, bedürfen in der Regel keiner finanziellen Förderung, die über die normalen Bedingungen hinaus geht. Im sozialen Wohnungsbau sind dagegen die Förderbedingungen oft ein Hindernis, insbesondere für die sogenannten jungen Genossenschaften. Hamburg ist hier mit seinem wohngruppenfreundlichen Finanzierungssystem bislang noch Vorreiter. Der konsequente Umbau der Regelförderung sollte in allen Bundesländern Vorrang vor der Schaffung neuer Sonderförderprogramme haben. Sonderförderung bietet sich nur dann an, wenn Moderations- und Betreuungskosten finanziert werden müssen, eine Gruppe gefördert wird, die ihren Eigenanteil in Form von Geld oder Selbstbauleistungen nur unter unzumutbaren Bedingungen erbringen könnte, oder besondere stadtpolitische Ziele umgesetzt werden sollen. Beispiele für sinnvolle Sonderförderung sind das Hamburger ABB-Programm und das nordrhein-westfälische Programm für ältere Menschen. Ansonsten gilt, dass Sonderförderung immer ambivalent oder sogar kontraproduktiv sein kann, da *Sonderförderung* stets nur *Sonderprojekten* zugute kommt. Aus dem Sonderfall wird so nur schwer ein Regelfall.

6.5 Immobilienverfügbarkeit

Ein Wohnprojekt, das bauen will, benötigt ein Grundstück; ein Wohnprojekt, das sanieren oder umnutzen will, benötigt ein Gebäude. Die ausreichende Verfügbarkeit von Immobilien ist die Grundvoraussetzung für den Erfolg jedweder Strategie zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte. Die Praxis des Immobilienmarktes geht aber oft an den Wohnprojekten vorbei: Laien im Immobiliengeschäft, wie zum Beispiel Wohnprojekte, sind gegenüber professionellen Investoren bei der Vergabe privater Grundstücke benachteiligt und auch die kommunalen Liegenschaften stehen aufgrund der in der Regel konservativen Vergabepaxis von Städten, Kreisen und Gemeinden nicht oder nur unter besonderen Bedingungen zur Verfügung.

Diese besonderen Bedingungen waren im Fall des *Ökologischen Dorfes Düsseldorf-Unterbach* gegeben, da die Stadt Düsseldorf ökosozialen Wohnprojekten aufgrund eines politischen Beschlusses kostengünstig Grundstücke zu Verfügung stellte. Die Stadtverwaltung unterstützte die Bauwilligengruppe aktiv bei der Grundstückssuche und machte konkrete Standortvorschläge. Da das erste vorgeschlagene städtische Grundstück¹⁹ nicht schnell genug baureif gemacht werden konnte, zerfiel die Bauwilligengruppe fast vollständig. Nur aufgrund der unbürokratischen Reaktion der Stadt, die innerhalb kürzester Zeit das Grundstück in Unterbach vorschlagen konnte, war die übrig gebliebene Kerngruppe schnell wieder in der Lage, neue Interessenten zu gewinnen. Die Stadt verkaufte das Grundstück

Tab. 8: Immobilienverfügbarkeit

| | Kriteriengebundene Vergabe bzw. Bereitstellung der Grundstücke | Bevorzugung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bei der Grundstücksvergabe | Subventionierung des Grundstückspreises |
|--|--|--|--|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | ja (ökosoziales Projekt) | ja, aber nur bei diesem Grundstück | ja |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | ja (Baugruppen; soziale, räumliche und bauliche Kriterien) | ja, aber nur bei diesem Grundstück | nein |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | ja (zielgruppenspezifische Kriterien) | ja, aber nur bei diesem Grundstück | ja |
| Hamburger Projektlandschaft | in den letzten Jahren rückläufig | nein | ja oder Vergabe im Erbaurecht (nicht für private Baugruppen) |

Quelle: eigene Darstellung

schließlich sogar zu günstigen Konditionen an die Baugruppe. Die schwierige Vergabe der Einzelgrundstücke auf dem 11.000 qm großen Gesamtgrundstück an die Einzelbauherren erfolgte unter Moderation des Architekten.

Auch das *Neubauprojekt „Neues Wohnen“ Düsseldorf-Gerresheim* wurde auf einem städtischen Grundstück errichtet. Das Problem der Grundstückssuche bestand hier nicht, da sich die Baugruppen erst im Verlauf der Öffentlichkeitsarbeit durch die WohnBund-Beratung NRW bildeten. Es war ein Ergebnis des städtebaulichen Ideenwettbewerbs und in Folge dessen eine bewusste politische Festlegung, dass große Teile des Neubaugebietes gemeinschaftlichen Eigentumsprojekten zur Verfügung gestellt werden sollten. Die sechs im Verlauf des Beteiligungsverfahrens entstandenen Baugruppen profitierten von dieser zweckgebundenen Reservierung der Grundstücke. Die Vergabe der Baugrundstücke war dabei an verschiedene Bedingungen geknüpft: Zum einen musste es sich um eine Gruppe handeln, zum anderen spielten soziale, räumliche und bauliche Kriterien eine Rolle. Bevorzugt wurden Gruppen mit gemischten Einkommensstrukturen, Gruppen mit unterschiedlichen Haushaltstypen und Wohnbedürfnissen, Gruppen mit einem überwiegenden Anteil von Gerresheimern oder Düsseldorfern und Gruppen, die umweltverträgliche Wohnkonzepte verwirklichen wollten. Ein Problem stellte lediglich der hohe Grundstückspreis dar: Da die Stadt Düsseldorf eine Subventionierung des Preises ablehnte, versuchten die Wohngruppen, die Grundstücke im Erbaurecht zu erwerben, doch „die Stadt Düsseldorf wollte lieber eine Einnahme im Haushalt haben als einen dauerhaften Erbbauzins“ (Interview Schepers). Wie in Unterbach führte auch hier die Verteilung und Aufteilung der Parzellen zu leichten Verstimmungen der Baugruppen untereinander. Die Lösung dieses Problems war Aufgabe der Moderatoren der WohnBund-Beratung NRW.

In Würselen war die Auswahl des Grundstücks ebenfalls eine „top-down“-Entscheidung der Verwaltung. Die Liegenschaftsverwaltung des Kreises Aachen bot dazu der initiiierenden Gleichstellungsstelle drei kreiseigene Grundstücke an. Es bedurfte allerdings des besonderen Engagements der Gleichstellungsbeauftragten,

um zu erreichen, dass das Projekt *Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen* nicht auf dem vom Kreis favorisierten Grundstück an der Kreuzung zweier Hauptstraßen, sondern in einem ruhigeren, aber dennoch infrastrukturell sehr gut ausgestatteten Wohngebiet realisiert wurde. Die Standortkriterien für das Projekt waren zuvor definiert worden und orientierten sich an der Zielgruppe der erwerbstätigen Mütter: Kindergarten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze und ein guter ÖPNV-Anschluss sollten gegeben sein. Diese inhaltlichen Standortkriterien mussten sich gegen rein monetäre Überlegungen durchsetzen. Erstmals im Kreis Aachen wurde hier ein für sozialen Wohnungsbau bestimmtes städtisches Grundstück nicht an die Wohnungsbaugesellschaft des Kreises, sondern an einen privaten Investor verkauft. Die kreiseigene Wohnungsbaugesellschaft hätte das Projekt wahrscheinlich nicht so wie von der Initiatorin geplant durchgeführt; also musste ein anderer Investor gefunden werden, der das Projekt auch inhaltlich voll mittragen konnte.

Gängige Praxis ist sonst eher die Vergabe kommunaler Immobilien rein nach monetären Kriterien an den meistbietenden Investor. Auch in Hamburg lässt die Finanzbehörde viele stadteigene Häuser und Grundstücke vor allem in begehrten Lagen nach wie vor zum Höchstpreis verkaufen. So scheitern zahlreiche Projekte der sonst so vorbildlichen *Hamburger Projektlandschaft* schlicht daran, dass sie kapitalkräftigeren Anlegern regelmäßig unterliegen. Grundstücke sind also in Hamburg mittlerweile das entscheidende Nadelöhr für Wohngruppenprojekte (Reinig 2000: 7). Immerhin verlangt Hamburg bislang anders als andere Kommunen für Grundstücke, die im öffentlich geförderten Wohnungsbau bebaut werden, keine Marktpreise. Die Grundstückskosten berechnen sich nach den maximal innerhalb der Förderung liegenden anrechenbaren Kosten bezogen auf die vorgegebene Grundstücksauslastung (Bura 2001: 13). Zudem werden in Hamburg Grundstücke im Erbbaurecht vergeben; vor allem die jungen Genossenschaften profitieren von dieser Regelung. Problematisch sind also weder die Förderungspraxis noch die Gestaltung der Grundstückskosten, sondern die bloße Verfügbarkeit über Grundstücke. Verschärft wird dies durch zwei Faktoren: Zum einen durch die äußerst restriktive Vergabe städtischer Grundstücke durch das Liegenschaftsamt, zum anderen durch den Wunsch vieler Wohnprojekte nach innerstädtischen Wohnstandorten. Auf diese Weise entstehen Nachfragekonflikte um das knappste Gut in der Stadt. In zentralen Vororten wie St. Pauli, Ottensen oder Altona müssen sich gemeinschaftliche Wohnprojekte gegen große Konkurrenz durchsetzen. Öffentlich geförderte Wohnprojekte im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau wären hier insbesondere auf den verbilligten städtischen Grund angewiesen. Private Baugemeinschaften können dagegen zum Teil sogar den Marktpreis zahlen und so auch auf dem Grund privater Eigentümer bauen. Auch in neuen Baugebieten, wo die Stadt ähnlich wie in Düsseldorf-Gerresheim Einflussmöglichkeiten zur Unterstützung von Wohngruppen hätte, bleiben diese unberücksichtigt. Die Grundstücke werden schon vor Ausschreibung von Stadtplanungswettbewerben an die

Kasten 8: Kein „best-practice“-Beispiel: Die Grundstücksvergabepraxis der Stadt Dortmund als Hindernis für gemeinschaftliche Wohnprojekte

Die bisherige Grundstücksvergabepraxis der Stadt Dortmund kann als typisch auch für viele andere deutsche Kommunen gelten. Gemeinschaftliche Wohnformen finden dabei kaum Beachtung. Zwar sind in Dortmund einige Wohnprojekte entstanden, die Bereitstellung von Grundstücken ist aber immer stark von Zufällen abhängig. Die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte gehörte in den zurückliegenden Jahren nicht zu den ausdrücklichen wohnungspolitischen Zielen der Stadt Dortmund; folglich existierte auch keine Praxis der strategischen Vergabe städtischer Grundstücke an solche Projekte. Bis vor wenigen Jahren verkaufte die Stadt kommunale Flächen ausschließlich an Bauträger; dies entspricht einem Vorgehen, das gemeinschaftliche Wohnprojekte quasi ausschließt. Die Stadt ging damit in jeglicher Hinsicht den „Weg des geringsten Widerstands“. Da die Bauträger aber zu oft Standardlösungen mit fehlendem Marktbezug realisierten, setzt die Stadt seit einigen Jahren verstärkt auf die Einzelvermarktung städtischer Grundstücke. Aber auch dabei kommen Baugruppen nicht verstärkt zum Zuge: Dem steht entgegen, dass das Liegenschaftsamt nur Einzelbauherren als Verhandlungspartner akzeptiert und bei der Grundstücksvergabe selbst das Losprinzip gilt (Vortrag Rohr). Es sind solche Regelungen, die Initiativen zur Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte schon im Ansatz scheitern lassen. Nur durch langwierige Aushandlungsprozesse zwischen der Wohngruppe, dem Stadtplanungsamt und dem Liegenschaftsamt, großem persönlichen Engagement und persönlichen Beziehungen bestehen bei diesen widrigen Bedingungen Chancen auf den Erwerb eines städtischen Grundstücks. Mittlerweile hat allerdings der zuständige Ratsausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen die Zusammenführung aller Sonderprogramme zur Wohnungsbauentwicklung in Dortmund zu einem einheitlichen Wohnbauflächen-Entwicklungsprogramm beschlossen und dort als Ziel explizit auch die Bereitstellung von Flächen für besondere Wohnformen (unter anderem gemeinschaftliche und generationsübergreifende Wohnformen) formuliert.

späteren Investoren verteilt. Wohnprojekte haben dann keine Chance. Aufgrund des fehlenden politischen Willens, Grundstücke bereitzustellen, droht Hamburg seine Rolle als Vorbildstadt für gemeinschaftliches Wohnen zu verlieren: In den Jahren 1998, 1999 und 2000 sind nur noch 134 Wohneinheiten für Wohnprojekte fertig gestellt worden, die Wartezeit der Gruppen auf ein Grundstück beträgt derzeit bis zu fünf Jahre²⁰!

Auf dem Grundstücksmarkt setzt sich nur derjenige durch, der über ausreichend Kapital verfügt, oder der durch die Grundstückseigentümer protegiert wird. Hier ist insbesondere die Vergabepraxis kommunaler Liegenschaftsämter zu kritisieren. Diese hätten die Möglichkeit, städtische Grundstücke nach inhaltlichen Vorgaben zu vergeben und Wohnprojekte zu bevorzugen oder zumindest nicht auszuschließen. Gute Praxisbeispiele hierfür sind die Tübinger Südstadt (siehe Kasten 1) oder Düsseldorf-Gerresheim, wo Grundstücke nach streng definierten, baugruppenfreundlichen Kriterien verkauft wurden. Auch beim Verkauf von Bestandsgebäuden, die sich im Besitz kommunaler Wohnungsbaugesellschaften befinden, kann - wie das Beispiel der GBH in Hannover zeigt (siehe Kasten 2) - Gemeinschaftswohnprojekten ein Kaufvorrang eingeräumt werden. Die bisherige Vergabepraxis

der Stadt Dortmund (siehe Kasten 8) illustriert die traurige Realität, an der viele Wohnprojekte in Deutschland scheitern. In Dänemark sind die Kommunen dagegen sogar per Gesetz dazu verpflichtet, den Bofællesskaber einen Vorrang bei der Grundstücksvergabe einzuräumen (Brech 1999a: 130).

Solange rein monetäre Kriterien bei der Grundstücksvergabe inhaltlichen Kriterien vorgezogen werden, müssen Wohnprojekte, die nicht über ausreichendes Kapital verfügen, entweder scheitern oder sie bedürfen enormer Sonderförderung. Es sollte daher sowohl aus wohn- und sozialpolitischen, als auch aus finanzpolitischen Erwägungen alles getan werden, damit Grundstücke nicht mehr den entscheidenden Engpass für Wohngruppenprojekte darstellen.

6.6 Bauplanung und Baubetreuung

In Abgrenzung zum Bereich Gruppenbildung und -prozess (siehe Kapitel 6.3), wo es um die Erarbeitung gemeinsamer Gruppenziele sowie der gruppenbezogenen strategischen Planung geht, ist mit Bauplanung und -betreuungen die Erarbeitung der konkreten Planung sowie die operative Umsetzung gemeint. Die Verknüpfung und Verschränkung dieser beiden Bereiche ist eine zentrale Herausforderung bei jedem Projekt.

Planung und Bau von Wohnungen ist als sozialer Prozess zu verstehen. Dies setzt voraus, dass von den Fachleuten keine fertigen Konzepte vorgegeben werden, keine unveränderbaren Bauformen entworfen werden und sich Fachleute darauf beschränken, eine Grundlage für den Dialog der Bewohner zu entwickeln (Brech 1999b: 1). Die beteiligten Planer bzw. Architekten müssen sich auf einen solchen Prozess einlassen können. Im Gegensatz zur oft geäußerten Ansicht, damit müsste sich der Architekt den Bewohnern unterwerfen (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 787), stellt dies gerade eine höhere Herausforderung an die Kreativität und die Überzeugungskraft der Architekten dar, die den künftigen Bewohnern die Bandbreite möglicher baulich-konstruktiver und gestalterischer Lösungen und Alternativen vermitteln müssen. Schließlich ist die operative Abwicklung der Baumaßnahme eine Hürde. Dazu heißt es im Hamburger Manifest: „Es bedarf eigens qualifizierter ProjektentwicklerInnen, da die bisher meist initiierenden Architekten nicht die geeignete Berufsgruppe zur Projektentwicklung sind“ (ebd.).

Da der Ausgangspunkt für den Prozess im *Ökologischen Dorf Düsseldorf-Unterbach* ein Vortrag der späteren Architekten war, fokussierte man sich hier schon relativ bald auf deren architektonische Grundideen. Die Architekten hatten in früheren Projekten bereits Erfahrungen mit der Einbeziehung der späteren Nutzer gesammelt, so dass sie in der Lage waren, eine angepasste Planung im Dialog mit den zukünftigen Bewohnern zu entwickeln. Der überwiegend akademische Hintergrund der treibenden Akteure war zusätzlich eine gute Grundlage für die selbstständige Erarbeitung eines fachlichen Know-hows im Planungsprozess. Beim baulichen Grundkonzept lehnte man sich an die flexiblen Ideen der Architekten an, auf

Tab. 9: Bauplanung und Baubetreuung

| | Planung im Dialog zwischen Bewohnern und Architekten | Erarbeitung des Know-hows und des Überblicks über mögliche Baukonstruktionen und -formen (Prozessinhalte) | Unterstützung bei der operativen Umsetzung |
|--|--|---|---|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | Erfahrungen der Architekten in früheren Projekten, detaillierte Erarbeitung | in Selbstorganisation und mit Unterstützung durch die Architekten, bis hin zu detaillierten baukonstruktiven Fragen | Architekten und Baufirma |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | Auswahl der Architekten aus einem Architektenpool, Erarbeitung im Dialog | in Selbstorganisation und mit Unterstützung durch die Architekten, bis hin zu detaillierten baukonstruktiven Fragen | Architekten und Baufirma |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | Erfahrung der Architektin in früheren Projekten | im Bereich Innengestaltung und Außenraum, unterstützt durch Fachleute | nicht erforderlich |
| Hamburger Projektleandschaft | Architekten und Organisationen mit Erfahrung in dialogorientierten Prozessen | teilweise in Selbstorganisation, unterstützt durch Organisation, teilweise Delegation an Fachleute | projektspezifisch, entsprechende Organisationen vorhanden |

Quelle: eigene Darstellung

dieser Grundlage wurden dann detaillierte Materialfragen sowie Fragen der technischen Ausstattung diskutiert: „Das heißt, dass die Architekten eine recht offene Planung zugelassen haben; gewisse Grundelemente wurden vorgegeben und darin durfte man sich austoben“ (Bewohnerinterview 1, Unterbach). Die in Gruppenselbsthilfe erbrachten Bauleistungen wurden durch Mitarbeiter der Baufirma angeleitet; nach Konkurs der Firma übernahmen die Architekten die Bauleitung.

Im *Neubauprojekt „Neues Wohnen“ Düsseldorf-Gerresheim* wurde im Rahmen der ersten Informationsveranstaltung unter anderem durch Erfahrungsberichte von Architekten und Bewohnern bestehender Projekte die Fülle an baulich-konstruktiven Möglichkeiten präsentiert. Die Beratungsstelle in der Verwaltung richtete eine Liste ein, für die sich interessierte Architekten bewerben konnten. Mit den eingereichten Vorschläge stand den Projekten ein „Architektenpool“ zur Verfügung, auf den sie ihren Vorstellungen entsprechend zurückgreifen konnten. Der Bauprozess selbst war in unterschiedlichem Maße durch Selbsthilfeaktivitäten geprägt. Seitens der WohnBund-Beratung NRW wurde fachliche Beratung und Unterstützung angeboten.

Die Bauplanung im engerem Sinne erfolgte im Projekt *Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen* ohne die Einbindung der späteren Bewohnerinnen. Eine umfassende Erarbeitung des nötigen Fachwissens sowie die Kenntnis baulich-konstruktiver Alternativen war nicht gefordert. Die Kompetenz der Bewohnerinnen war lediglich gefragt in Fragen der Gestaltung der eigenen Wohnung (Anpassung der Grundrisse, Auswahl von Fliesen und Teppichboden) sowie des Außenraumes. Die-

Kasten 9: Ein Blick nach Dänemark - Bauplanung der Bofællesskaber

Seit Anfang der 70er Jahre sind in Dänemark viele Wohngruppenprojekte entstanden. Ein zentrales Element dieser Bofællesskaber ist die aktive Beteiligung der Bewohner von der frühen Planung bis zum Bau der Siedlung, wobei die Initiatoren der Siedlung meist auch die zukünftigen Bewohner sind. Teilweise sind die Architekten bereits bei der frühzeitigen Erstellung eines Entwicklungsprogramms beteiligt, oft werden sie jedoch auch erst bei der konkreten Gestaltungsplanung hinzugezogen. Durch intensive Diskussionen, aber auch mit Hilfe von Modellen und durch Exkursionen zu bestehenden Projekten versuchen die Architekten verschiedene bauliche Lösungen und Bebauungsdichten zu verdeutlichen. Sie sehen ihre Aufgabe in der Beratung der Bewohner und Beförderung eines Lernprozesses hinsichtlich architektonischer Lösungen: „We will challenge you to try unconventional design solutions. We are not unbiased; but you can say no anytime“ (McCamant/Durret 1989: 164). Kristallisationspunkt der Bofællesskaber ist das gemeinsam geplante Gemeinschaftshaus, in welches ein Teil der alltäglichen Wohnfunktionen ausgelagert wird. Es enthält meist einen Speisesaal, eine Küche, Werkstätten, Spielzimmer, eine Waschküche und weitere zur freien Verfügung stehende Räume (Steinberg 1996: 66).

se Bereiche wurden unter Beratung und Strukturierung durch die Moderatorin und die Architektin im Dialog erarbeitet. Die bauliche Umsetzung der Gartengestaltung erfolgte durch eine Firma ohne Einbeziehung der Bewohner. Über die Ausführung besteht jedoch eine gewisse Unzufriedenheit: „Bei der Gartengestaltung hatten wir Mitspracherecht, aber er ist anders gestaltet worden“ (Bewohnerinterview Würselen).

In der *Hamburger Projektlandschaft* sind im Bereich Bauplanung und Baubetreuung die zwei auch als alternative Sanierungsträger tätigen Institutionen Lawaetz-Stiftung und Stattbau GmbH maßgeblich beteiligt. Beide sind seit 1987 treuhänderische Sanierungsträger im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Stattbau Hamburg GmbH „berät und betreut seit 1985 Menschen, die nachbarschaftlich zusammen wohnen und ihre Häuser gemeinschaftlich verwalten wollen“ (Stattbau 2000). Stattbau unterstützt Wohnprojekte bei der Projektentwicklung durch Erstellung von Nutzungs- und Finanzierungskonzepten und Trägerstrukturmodellen. Auch bei der Baurealisierung hilft sie beispielsweise bei Baugenehmigungen, Bauverträgen und der Verwaltung von Fördermitteln. Dies ist insbesondere erforderlich, wenn es sich bei den Bauherren um Laien handelt. Stattbau bringt bei Um- und Neubauprojekten von sozialen Trägern und Initiativen das nötige fachliche Know-how ein. Architektonische Lösungen werden im Dialog mit den Beteiligten erarbeitet, zum Beispiel bezüglich der Entwicklung erster Planungsvorstellungen und Nutzungskonzepte, der Zusammenstellung von Baugenehmigungsunterlagen, der Kostenermittlung, der Bauleitung und der Überwachung des Bauablaufs²¹. Stattbau führt einmal jährlich die Hamburger Wohnprojektetage durch und gibt zweimal jährlich den Newsletter „Freihaus“ heraus (ebd.). Die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung „fördert Projekte, in denen Menschen Wohn-, Qualifizierungs- und Arbeitsmöglichkeiten für sich und andere schaffen wollen“

(Johann Daniel Lawaetz-Stiftung 2001). Sie versteht sich als intermediäre Trägerin zwischen Selbsthilfegruppen und Staat im Bereich „Stadtentwicklung und Projektberatung“. Die Arbeitsschwerpunkte der Lawaetz-Stiftung liegen hinsichtlich der Wohnprojektunterstützung bei der praktischen Anleitung von Gruppenselbsthilfemaßnahmen zur Haussanierung sowie bei der Vorbereitung der Gruppen auf die Phase der Nutzung der sanierten Objekte. Eine Tochtergesellschaft der Stiftung kümmert sich unter anderem um die Beratung und Betreuung von Wohnprojekten „nach abgeschlossener Selbsthilfesanierung bei ihrer langfristigen Selbstverwaltung“ (ebd.).

In den betrachteten Beispielen ist jeweils recht frühzeitig auf professionelle Unterstützung durch Planer zurückgegriffen worden. In Düsseldorf-Gerresheim existierte dabei im Vorlauf durch die verwaltungsinterne Beratungsstelle auch eine Prozessberatung, welche die Vermittlung von geeigneten Architekten organisierte. Die Beteiligung bei der Bauplanung war in der Maßnahme des geförderten Wohnungsbaus in Würselen deutlich geringer als bei den anderen Beispielen. Für die während der Nutzungsphase nötigen Pflegeaufgaben gab es keine qualifizierende Anleitung.

Die Planung von Wohnprojekten bedarf Architekten und Planer, die in Anpassung an das jeweilige Projekt dazu in der Lage sind, mehr oder weniger weitgehende Vorgaben zu machen. Dabei sollten die Bewohner dazu aktiviert werden, über Varianten der Gestaltung ihrer Wohnumgebung nachzudenken. Es macht ggf. Sinn, den Aufwand für Bauherren durch vorstrukturierte Empfehlungen zu reduzieren, zum Beispiel durch Vorgabe einer architektonischen Grobplanung. Vor Auswahl des Architekten ist es sinnvoll, den Bewohnern eine Bandbreite möglicher individueller Architekturkonzeptionen und spezifischer Kosten anzubieten, damit die Auswahl in Übereinstimmung mit den Bewohnerwünschen erfolgen kann. Die Erarbeitung eines Entwurfes könnte erheblich beschleunigt werden, wodurch die Belastung der Bewohner mit langen Planungsphasen und hohen Unsicherheiten hinsichtlich der zu erwartenden Kosten verringert würde.

6.7 Nutzungsphase und Verwaltung

„Die bisherige Debatte und die realisierten Wohnprojekte konzentrierten sich zu stark auf das Thema ‚gemeinsam planen und bauen‘. Neue Wohnformen konstituieren und bewähren sich aber weniger in der Entstehungs- als in der Nutzungsphase. Es bedarf daher einer radikalen Umdefinition: nicht Planungs- und Baufragen stehen im Vordergrund, sondern die Probleme der Sozialorganisation des Wohnens“ (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 786).

Nach dem Planungs- und Bauprozess kommt der Alltag, die Nutzungsphase, in der sich die Qualität der entstandenen räumlichen und technischen Lösungen, insbesondere aber auch die Qualität des Gruppenprozesses, des entwickelten Organisationsrahmens und gegenseitiger Verbindlichkeiten zeigt. Hier entscheidet

sich, ob die Wohn- und Lebensqualität von Gemeinschaftswohnprojekten wirklich höher ist als jene im konventionellen Wohnungsbau. Folglich ist mit unterschiedlichen Schwerpunkten, je nach Hintergrund und Rechtsform der Projekte zu klären, wie die interne Organisation der Gemeinschaft erfolgt, wie insbesondere die Einbeziehung neuer Gruppenmitglieder geregelt ist, wie die fortdauernden Gestaltungs- und Mitbestimmungsmöglichkeiten aufrechterhalten werden und wie die Abwicklung der verwaltungsmäßigen Aufgaben erfolgt.

Die im Planungs- und Bauprozess im *Ökologischen Dorf Düsseldorf-Unterbach* entstandene gegenseitige Verbindlichkeit - sowohl formell über eine Baugemeinschaftsvereinbarung als auch informell - wurde in die Nutzungsphase übernommen. „Wir haben eine relativ intensive Kommunikation untereinander, aus formalen Gründen. Eben weil wir gemeinschaftliches Eigentum haben, sind wir eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, haben da auch immer eine Geschäftsführung, die jährlich wechselt, immer von Haus zu Haus, und wir treffen uns regelmäßig, mindestens zweimal im Jahr. Diese Treffen werden auch benutzt, um Themen aller Art anzusprechen“ (Bewohnerinterview 2, Unterbach). Es werden weiterhin unabhängig von formalen Verpflichtungen gemeinsame Aktivitäten der Dorfgemeinschaft gestaltet - wenn auch auf einem etwas niedrigeren quantitativen Niveau als zu Beginn. „Einige Jahre nach Beendigung der Baumaßnahme hat man sich gesagt, dass wir jetzt auch mal die Beziehungen unter den einzelnen Bewohnern grundsätzlich festhalten müssen. Es ist hier zwar schön zu wohnen, aber wir haben auch ein paar

Tab. 10: Nutzungsphase und Verwaltung

| | Bewohnerselbstverwaltung und rechtliche Verfasstheit | Erladigung der Verwaltungsarbeit | Aufbau und Weiterentwicklung der Gruppenidentität |
|--|--|--|--|
| Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach | Konstituierung als GbR, halbjährliches Treffen aller Haushalte, Prinzipien festgehalten in Gemeinschaftsvereinbarung, fest verteilte Zuständigkeiten | Erladigung im Rahmen der wechselnden Geschäftsführung bzw. im Rahmen fest verteilter Zuständigkeiten | Bildung im Rahmen der Planungsphase, Weiterentwicklung durch regelmäßige Treffen und teilweise engen Kontakt |
| Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim | WEG, zwei GbR | im Rahmen der Selbstverwaltung | Bildung im Rahmen des intensiven Planungsprozesses |
| Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen | Keine formelle Konstituierung, Mietervollversammlungen alle vier Wochen, Selbstverwaltung des Gemeinschaftsraumes | Mieterselbstverwaltung und Hausmeister-tätigkeiten, sonstige Hausverwaltung durch Vermieter | Bildung im Rahmen der moderierten Vortreffen, Weiterentwicklung in Mietertreffen und durch gemeinsames Handeln in der Wohnanlage |
| Hamburger Projektlandschaft | projektspezifisch, viele Kleingenossenschaften bzw. Zusammenfassung unter einer Dachgenossenschaft, in letzter Zeit zunehmend WEG | mögliche Unterstützung durch eine Verwaltungsgesellschaft | Unterstützung durch rechtliche Organisation der meisten Projekte |

Quelle: eigene Darstellung

Pflichten zu erfüllen, und besser ist es, die mal schriftlich festzuhalten“ (Bewohnerinterview 5, Unterbach). Dementsprechend hat man sich in Ergänzung zum Gesellschaftsvertrag mittels eines Gemeinschaftsvertrags einen Rahmen gegeben, in dem neben den Verantwortlichkeiten der einzelnen Haushalte für die laufenden technischen, verwaltungsmäßigen und pflegerischen Aufgaben auch „Prinzipien des Zusammenlebens in der Dorfgemeinschaft“ wie Toleranz, gegenseitige Hilfe, soziales Miteinander und Engagement für ökologische Zielsetzungen niedergelegt sind (Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach 1994). Rechte und Pflichten aus dem Vertrag gehen auch an etwaige Nachfolger über. Eine formelle Mitbestimmung über neu in die Siedlung einziehende Bewohner gibt es nicht, jedoch eine Art informelle Übereinkunft, „dass man einfach so für sich festgesetzt hat, wenn das Haus verkauft wird, dass immer wieder Familien kommen mit Kindern“ (Bewohnerinterview 3, Unterbach).

Im *Neubauprojekt „Neues Wohnen“ in Düsseldorf-Gerresheim* wurden ausschließlich Eigentumsprojekte realisiert. Die rechtliche Organisation der Gruppe erfolgte in unterschiedlichen Konstruktionen. Meist wurde wegen des Vorhandenseins umfangreichen Gemeinschaftseigentums die WEG gewählt. Zwei Projekte, in denen die Situation aufgrund eines geringen Anteils gemeinschaftlicher Flächen einfacher war, organisierten sich als GbR. Die Rechtsform WEG bietet als Hauptvorteil die Möglichkeit einer optimalen Ausnutzung der Fördermöglichkeiten. Allerdings sind vertragliche Verknüpfungen zwischen Eigentum und Gemeinschaftsinteresse erforderlich. Die GbR bietet bei geringem Aufwand für Gründung und Verwaltung gute Möglichkeiten der Verwirklichung demokratischer Strukturen. Probleme bestehen bezüglich finanzieller Förderung bei gemischten Einkommensverhältnissen innerhalb der Gruppe (Gruß 2000: 47).

Selbstverwaltungsaufgaben von Bewohnern haben im sozialen Wohnungsbau, wie dem Projekt *Wohnen mit Kinder im Mauerfeldchen* einen anderen Stellenwert als im Eigentum. Intention der Investoren war neben der Mieterbeteiligung bei Planung und Ausstattung insbesondere die Eröffnung von Möglichkeiten eigenverantwortlicher Selbstverwaltung durch die Mieter in der Nutzungsphase. Inhalte der Beteiligung waren deswegen neben baulichen Themen auch die Aufstellung eines Mieterstatuts und einer Hausordnung (siehe Tab. 11). Für beide Hausflügel des Projekts sind Mietersprecher und -vertreter gewählt worden. Außerdem gibt es eine Kinderbeauftragte mit Stellvertreterin. Alle zwei Monate findet eine Mieterversammlung statt. Die zahlreichen Aufgaben der auf diese Weise institutionalisierten Mieterselbstverwaltung umfassen insbesondere die in herkömmlichen Wohnanlagen durch Hausmeister verrichteten Dienste und den Kontakt zum Vermieter, aber auch die Organisation des gemeinschaftlichen Miteinanders. Die geringe Erfahrung der engagierten Mieterinnen mit der Organisation von Gruppenprozessen führt jedoch mittlerweile teilweise zum Rückgang der Aktivitäten und des Engagements bei den regelmäßigen Mieterversammlungen und der Pflege der Außenanlagen. „Am Anfang ging es recht gut, und so im Laufe der Zeit, da merkt man aber

Tab. 11: Arbeitsgruppensitzungen im Projekt Mauerfeldchen und deren Themen

| | |
|-----------|--|
| 5. 7. 97 | Informationsveranstaltung für potenzielle Bewohner |
| 13. 9. 97 | 1. Arbeitstreffen: gegenseitiges Kennenlernen, Sammeln offener Fragen |
| 4.10. 97 | 2. Arbeitstreffen: Fortsetzung Kennenlernen, Ermittlung und Diskussion von Wohnbedürfnissen von Frauen, Kindern und Männern |
| 8.11. 97 | 3. Arbeitsgruppensitzung: Erarbeitung individueller Wohnungsgrundrisse nach Haushaltsgrößen |
| 6.12. 97 | 4. Arbeitsgruppensitzung: Festlegung Wohnungsplanung und Zuweisung der Wohnungen, Fliesenvorstellung und -auswahl |
| 14.12. 97 | Richtfest |
| 7. 2. 98 | Fliesenauswahl und Gruppenvervollständigung, Klärung offener Fragen zur Ausstattung und Wohnungsfertigstellung |
| 14. 3. 98 | Vorbereitung Thema Mieterorganisation und Hausordnung, Auswahl Teppich |
| 25. 4. 98 | Diskussion Ergebnisse Hausordnung und Mieterstatut, Ideensammlung zur Hof- und Gartengestaltung |
| 9. 5. 98 | Weiterarbeit und Verabschiedung von Hausordnung und Mieterstatut, Wahl der HaussprecherInnen |
| 16. 5. 98 | 6-stündiges Arbeitstreffen zur Gartengestaltung, Untersuchung des Geländes, Lernen von Beispielen (anderes Projekt, Videofilm), Planung anhand eines Planes 1:100, Verabschiedung eines gemeinsamen Planes |
| 13. 6. 98 | Vorstellung Gartenplanung, Abschiedspicknick |

Quelle: eigene Darstellung nach Gleichstellungsstelle des Kreises Aachen 1999

schon, dass der eine oder andere ja dann doch nicht die Lust hat, die er vor drei Jahren mitgebracht hat, und das ist eher ärgerlich“ (Bewohnerinterview Würselen). Ein Problem stellt dabei auch die Neubelegung von frei werdenden Wohnungen dar. Ursprünglich war die Einbeziehung der Mieter vorgesehen, ein Verfahren dafür ist aber nicht festgelegt worden. Auch die Information der neu einziehenden Mieter sowie deren Integration in das Wohnprojekt ist nicht institutionalisiert, so dass oftmals Unkenntnis über den Charakter des Wohnprojektes besteht. Die „kommunale Belegungshoheit (...) erweist sich im Alltag als Problem, da gerade die sich selbst tragenden und auf Nachbarschaftshilfe basierenden Wohngruppen bei Fremdbelegungen nicht zu unterschätzenden Belastungen ausgesetzt sind“ (Landesinstitut für Bauwesen NRW 1999: 65). Die Belastungen sind in den geführten Interviews spürbar gewesen und können als Warnsignal verstanden werden. Eine Reaktion der Mieter ist die Idee der Gründung eines Bewohnervereins, mit dessen Hilfe die Akquisition von Sponsorengeldern ermöglicht würde. Die Selbstständigkeit der Mietergemeinschaft könnte sich dadurch zusätzlich erhöhen.

Die *Hamburger Projektlandschaft* zeichnet sich besonders durch die zahlreichen Kleingenossenschaften aus, in denen dem Wunsch nach Selbstbestimmung und -verwaltung der eigenen Wohnprojekte auf vielfältige Weise entsprochen wird. Man kann dabei von einem „neuen Bauherren-Typus“ sprechen, der sozial und gruppenbezogen agiert. „Nimmt man die Maxime auf, dass nur Betroffene selbst ihre Bedürfnisse, ihre Interessen und Leistungsbereitschaften kennen und Selbstnutzer innovative wohnungspolitische Impulse einbringen können, so müssten diese neuen sozialen Bauherren Organisationen der genannten Gruppen sein und soziokulturell deren Interessen widerspiegeln“ (Novy 1991: 8). Klaus Novy beschreibt die gemeinschaftlichen Wohngruppenprojekte als Vorstufen der neuen sozialen Bauherren. Als Hindernis für die Gründung neuer, insbesondere kleiner

Kasten 10: Selbstverwaltung im Hochhaus

In Kiel-Mettenhof wurden Hochhäuser in die Selbstverwaltung der Bewohner übertragen. Ziel dieser bewohnergetragenen Trägerstruktur war die Stabilisierung der Mieterstruktur, die Verbesserung der Beteiligungsmöglichkeiten und die Stärkung der Nachbarschaften. Als die Besitzerin, die Beteiligungsgesellschaft für Immobilien (BGI) die Privatisierung plante, gründeten 40 Bewohner und 20 Förderer eine Genossenschaft und kauften ein Hochhaus mit 90 Wohnungen. Eine leerstehende Wohnung im Erdgeschoss wurde als Genossenschaftsbüro eingerichtet. Die Verwaltung wird zunächst noch von der alten Eigentümerin weiter betrieben. Durch die Diskussionen im Vorfeld der Genossenschaftsgründung haben sich die Nachbarn im Hochhaus kennen gelernt, was eine gute Grundlage für die Umsetzung des in der Genossenschaftsatzung festgehaltenen Ziels einer „Förderung des nachbarschaftlichen Zusammenlebens“ bildet (Habermann-Nieße/Klehn 1999: 3)

Genossenschaften erweist sich die rechtlich erforderliche jährliche Genossenschaftsprüfung²². Zur Lösung dieses Problems ist mit der „Schanze eG“ eine Dachgenossenschaft gegründet worden. Dabei konstituieren sich neue Projekte als Vereine, die anschließend mitsamt ihrer Immobilien unter das Dach der Genossenschaft aufgenommen werden. Die Bewohner der Projekte werden Mitglieder der Dachgenossenschaft (Vortrag Oltmann). Ein anderer Weg wird mit der Gebäudeverwaltungsgesellschaft P 99 gegangen, die von drei Initiativen aus dem Bereich der sozialen Stadterneuerung gegründet worden ist (Stattbau Hamburg GmbH, Gesellschaft für Arbeit, Technik und Entwicklung mbH und Mietergenossenschaft Falkenried-Terrassen eG). „Anlass für die Gründung (...) war die Beobachtung, dass es für viele Wohnprojekte mühsam ist, die Buchhaltung oder die genossenschaftliche Pflichtprüfung mit eigenen Mitteln zu bestreiten“ (P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH 2000). Dementsprechend fungiert P 99 als reine Dienstleisterin und entlastet dadurch vornehmlich kleine Projekte von der baulich-technischen Verwaltung ihrer Objekte. Alle Fragen der Belegung und die interne Organisation bleiben Aufgabenbereich der Projekte (ebd.).

Im Planungsprozess werden wichtige Grundlagen für die spätere Selbstverwaltung durch die Bewohner gelegt. Bei Projekten im Eigentum wird die in der Planungsphase etablierte Organisationsstruktur in die Nutzungsphase mitgenommen; dies resultiert allein schon aus den Anforderungen laufender Verwaltung. Im Miet- und Genossenschaftswohnungsbereich kann in der Regel nicht auf im Planungsprozess gebildete ausgefeilte Organisationsstrukturen zurückgegriffen werden, es sind vielmehr gesonderte Konstruktionen und gegenseitige Verbindlichkeiten zu schaffen. Dies wird sehr deutlich in Würselen-Mauerfeldchen. Positive Lösungsansätze zur Mieterorganisation zeigen die Beispiele aus Kiel und Hamburg (siehe Kästen 10 und 11).

Zur Verminderung des organisatorischen Aufwands insbesondere in Eigentumsprojekten oder Kleingenossenschaften zeigen die Beispiele von Dachgenossenschaft und Verwaltungsgesellschaft in Hamburg Lösungen auf, die Projekten Freiraum für die Diskussion wesentlicherer Fragen des gemeinschaftlichen Zusammen-

Kasten 11: „Belegung ganz anders“ in der Genossenschaft Falkenried-Terrassen

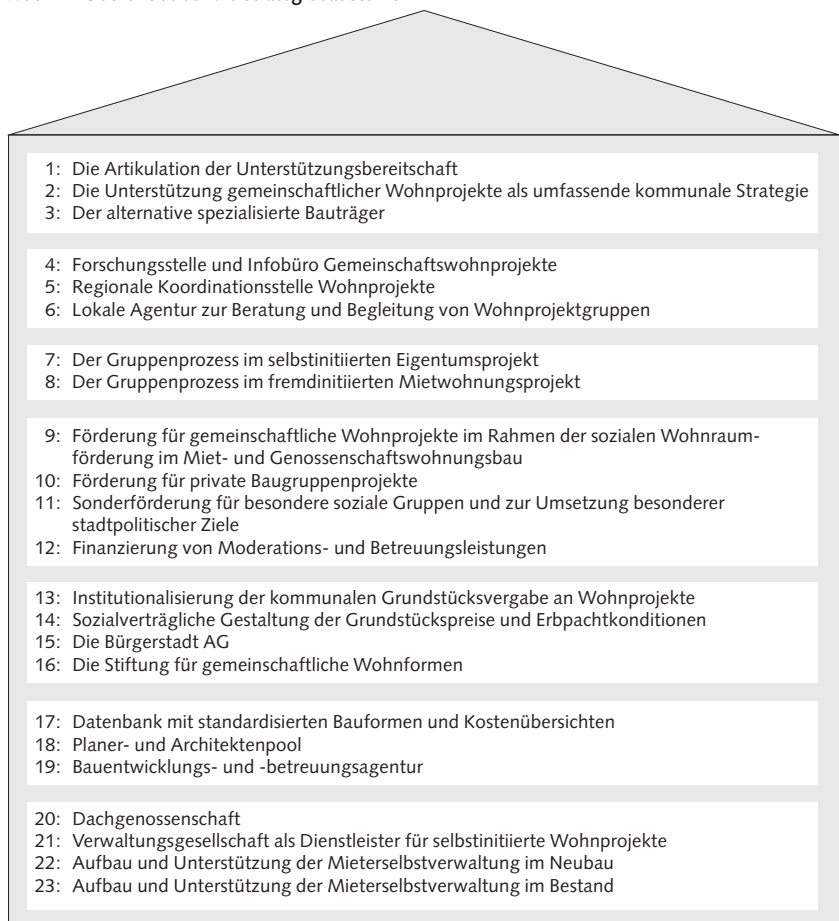
In der Genossenschaft Falkenried-Terrassen in Hamburg wirken die Hausgemeinschaften bei der Neubelegung frei werdender Wohnungen mit. Dies erfolgt nach folgendem Verfahren: Eine neu zu vergebende Wohnung wird zunächst in den Schaukästen der Genossenschaft ausgeschrieben. Größe der Wohnung, Mietpreis und eine Skizze sowie ein Besichtigungstermin werden angegeben. Die Regeln, unter denen die Wohnung neu belegt wird, sind zudem dreisprachig angeschlagen. Die Hausgemeinschaft - dies sind alle Leute, die in dem Haus wohnen, in dem die neu zu belegende Wohnung liegt - füllt einen Fragebogen aus, in dem beispielsweise Angaben über die momentanen Hausbewohner, den Wunsch nach Tieren, das nachbarschaftliche Verhältnis, Lärmverhalten und die Sauberkeit im Treppenhaus gemacht werden. Ein ähnlicher Bogen wird jeweils durch die Bewerber ausgefüllt. Eine Frage dabei ist auch, was die Gründe für den Bewerber sind, in den Terrassen zu wohnen. Ein Belegungsausschuss der Genossenschaft vergleicht daraufhin die Bögen miteinander und wählt drei Bewerber aus, die geeignet erscheinen. Diese werden nun zu einem Bewerbungsgespräch eingeladen. In je dreißigminütigen Einzelgesprächen unter Teilnahme der Hausgemeinschaft und einiger Mitglieder des Belegungsausschusses stellen sich die Hausgemeinschaft und der Bewerber gegenseitig vor und sondieren auf diese Weise, ob sie vergleichbare Vorstellungen über das gemeinschaftliche Zusammenleben besitzen. Nach Durchführung aller Gespräche diskutieren Hausgemeinschaft und Belegungsausschuss, wer als neuer Bewohner einziehen soll. Dabei haben Belegungsausschuss und Hausgemeinschaft je 50 % Stimmrecht. Falls es nicht zu einer einvernehmlichen Lösung kommt, kann im Zweifelsfall der Vorstand der Genossenschaft entscheiden (Samson 1999: 7).

lebens verschafft. Auf die im Einzelnen anzuwendenden Rechtsformen sowie deren Vor- und Nachteile kann im Rahmen dieser Arbeit nicht eingegangen werden. Die klassischen Rechtsformangebote von Miete und Eigentum sind jedoch aufgrund ihrer Ausrichtung auf Einzelhaushalte für Gemeinschaftswohnprojekte tendenziell ungeeignet. Rechtliche Verfassungen von Gemeinschaftswohnprojekten müssen die gemeinsame Entscheidungsfindung regeln (Wohnungswechsel, Nutzungswechsel, Gemeinschaftsflächen usw.), gleichzeitig offen sein für unterschiedliche soziale Gruppen, die Spekulation ausschließen und relativ leicht Ein- und Austritte ermöglichen (Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ 1995: 787).

7 Strategiebausteine zur Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten

An den in Kapitel 6 beschriebenen Hürden scheitern viele Projekte, bei anderen Projekten verzögert sich der Planungs- und Realisierungsprozess in unzumutbarer Weise. Dennoch zeigt die dargestellte aktuelle Praxis auch zahlreiche Möglichkeiten auf, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu fördern. Anknüpfend an diese positiven Beispiele und ergänzt um weitere Ideen wollen wir daher hiermit Strategiebausteine vorschlagen, die geeignet sind, Gemeinschaftswohnprojekte in angemessener Weise zu unterstützen. Der Begriff der Unterstützung soll dabei in umfassender Weise verstanden werden: In Ergänzung zur fallweise notwendigen finanziellen Förderung fordern wir eine breite Unterstützung, deren Umfang von

Abb. 21: Überblick über die Strategiebausteine

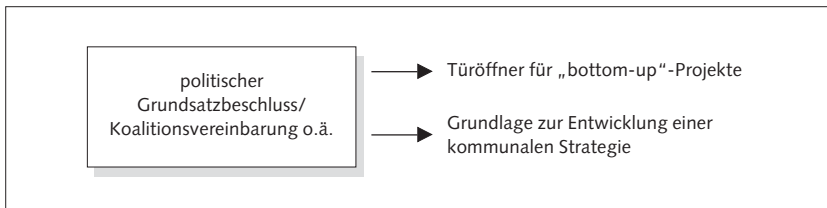


Projekt zu Projekt variieren kann. Unterstützung verstehen wir auch nicht als eine ausschließlich öffentliche Aufgabe; auch die private Wirtschaft, intermediäre Organisationen und schließlich die Wohngruppeninteressierten selbst können Beiträge zur verstärkten Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen leisten. Damit eine Strategie zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte Erfolg hat, müssen nicht alle der in diesem Kapitel vorgestellten Strategiebausteine verwirklicht werden. Die hier vorgestellte Ideensammlung kann aber den relevanten Entscheidungsträgern eine erste Hilfestellung geben, wenn geeignete Instrumente zur strategischen Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den verschiedenen Handlungsfeldern gesucht werden.

7.1 Handlungsfeld „Initiative und strategische Herangehensweise der Entscheidungsträger“

Für die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte und ihre Integration in eine ökologische und soziale Stadtentwicklung stellen die Artikulation der Unterstützungsbereitschaft durch die Entscheidungsträger in Politik, Verwaltungen und Unternehmen und die bewusste strategische Einbindung dieser neuen Wohnformen in den jeweiligen Planungs- und Handlungskontext die entscheidende Grundlage dar. Die Realisierungschancen der in den weiteren Handlungsfeldern vorgeschlagenen Strategiebausteine hängen oft stark von den im Folgenden aufgeführten Strategiebausteinen 1 und 2 ab.

Strategiebaustein 1: Die Artikulation der Unterstützungsbereitschaft

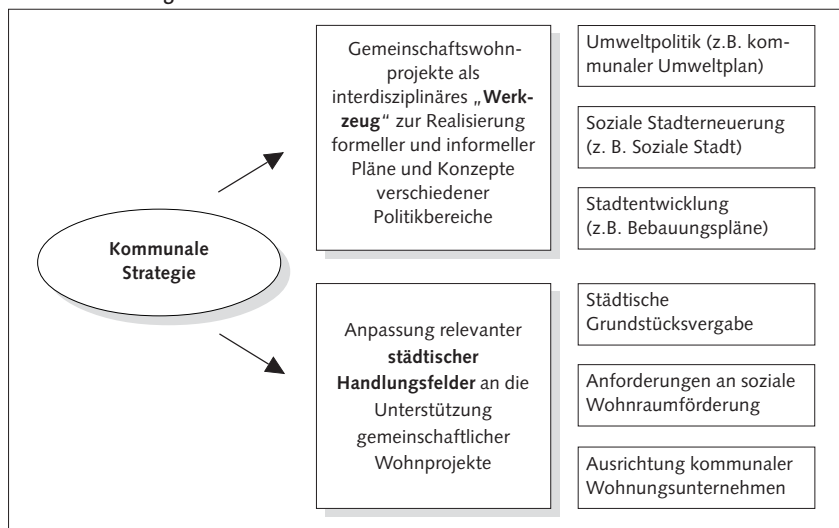


Quelle: eigene Darstellung

Die politische Artikulation des Willens und der Bereitschaft, mehr für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu tun, kann sich in unterschiedlicher Weise ausdrücken. Mögliche Beispiele sind ein Grundsatzbeschluss des kommunalen Parlaments oder ein Koalitionsvertrag. Die folgenden konkreten Auswirkungen einer solchen Artikulation sind zu erwarten: Zum einen können „bottom-up“-Projekte eher auf Verständnis und Kooperationsbereitschaft bei den Entscheidungsträgern in Politik und Verwaltung hoffen als ohne ein politisches Versprechen zur Unterstützung. Zum anderen kann ein solcher Schritt die Grundlage zur Entwicklung einer kommunalen Strategie darstellen, die Gemeinschaftswohnprojekte als entscheidenden Teil des örtlichen Planungskontextes begreift und fördert. Es können sich also durch die politische Artikulation der Unterstützungsbereitschaft neue „Türen“ für Gemeinschaftswohnprojekte öffnen, die bislang als verschlossen galten.

Dabei sollten die inhaltlichen Aussagen möglichst konkret sein. Es sollte in Form einer kommunalen Selbstverpflichtung aufgeführt werden, was genau die Kommune für gemeinschaftliche Wohnformen leisten kann und will. Möglich sind auch konkrete Zielvorgaben („10% der neu errichteten Wohnungen sollen gemeinschaftliche Wohnprojekte sein“) oder flächenbezogene Aussagen („Bereitstellung der städtischen Grundstücke im Wohngebiet XY an Wohngruppenprojekte“). Je konkreter die politischen Vorgaben sind, desto größer ist nicht nur ihre Überprüfbarkeit durch die Bürgerinnen und Bürger, sondern desto größer ist auch die Chance, dass sie tatsächliche Auswirkungen auf das Handeln der Verwaltung haben. Nicht nur Kommunen, sondern auch Regionen oder Bundesländer können durch eine politische Willenserklärung für Gemeinschaftswohnprojekte deren Realisierungschancen erhöhen und insbesondere das Handeln nachgeordneter Ebenen positiv beeinflussen.

Strategiebaustein 2: Die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte als umfassende kommunale Strategie



Quelle: eigene Darstellung

Der Schritt einer Kommune, die Unterstützung für gemeinschaftliche Wohnprojekte als umfassende Strategie zu entwickeln, setzt drei Erkenntnisse zwingend voraus:

- Gemeinschaftswohnprojekte besitzen besondere Potenziale für eine ökologische und soziale Stadtentwicklung (siehe Kapitel 5).
- Wohnpolitik ist eine Querschnittsaufgabe. Eine rein sektorale Sichtweise verschränkt den Blick auf die Potenziale gemeinschaftlicher Wohnprojekte.
- Gemeinschaftswohnprojekte können in ihrem Entstehungsprozess an verschiedenen Hürden scheitern und bedürfen daher der Unterstützung (siehe Kapitel 6).

Wenn eine Kommune Wohnpolitik tatsächlich als interdisziplinäre Aufgabe begreift, die direkte Einflüsse auf die Sozialpolitik, die Stadtentwicklungspolitik, die

Umweltpolitik und andere Politikbereiche einer Stadt hat, so kann sie die Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten als „Mittel zum Zweck“ sehen, um Ziele aus anderen Politikbereichen umzusetzen. Eine Stadt, die autofreies Wohnen fördern will, sollte nachbarschaftliche Wohnformen unterstützen, da diese für car-sharing prädestiniert sind. Eine Stadt, die Alleinerziehende, junge Familien mit Kindern und alte Menschen entlasten will, sollte ebenfalls diese Unterstützung leisten, da so effektive soziale Netzwerke entstehen. Gemeinschaftswohnprojekte können als bürgerorientiertes Instrument zur stadträumlichen Belebung scheinbar unattraktiver Konversions- und Brachflächen, zum ökologischen Umbau von Bestandsgebäuden oder zur Durchmischung und Aufwertung von Quartieren mit besonderen sozialen Problemlagen genutzt werden.

In diesem Sinne können Gemeinschaftswohnprojekte auch einen sehr konkreten Beitrag zur Umsetzung formeller und informeller Planungsinstrumente leisten. Wenn zum Beispiel der informelle Umweltplan der Stadt Münster für einen Vorort die teilräumlichen Entwicklungsziele „besonderes ökologisches Entwicklungserfordernis“ und „Entwicklung der Neubaubereiche/Entwicklungsgebiete nach siedlungsökologischen Grundsätzen (zum Beispiel Energieeinsparung, Bereiche für ‚Wohnen ohne Auto‘ etc.)“ definiert (Umweltamt der Stadt Münster 1996: 27), so kann die strategische Immobilienbereitstellung zu Gunsten gemeinschaftlicher Wohnprojekte in diesem Gebiet helfen, die Ziele auch ohne ordnungsrechtliche Eingriffe und in Kooperation mit den Bürgerinnen und Bürgern umzusetzen. Wenn in einem anderen Fall in einem formellen Bebauungsplan Flächen festgesetzt werden, „auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind“ (§9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB) d.h. für Personengruppen wie Behinderte, alte Menschen, Studenten, kinderreiche Familien oder auch Wahlfamilien unter dem Gesichtspunkt des Zusammenwohnens mehrerer Generationen (Bielenberg et al. 1993: 68), so können auch hier die Planinhalte durch die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte umgesetzt werden. Schließlich sind Gemeinschaftswohnprojekte auch als Instrument zur Umsetzung von Zielen einer Lokalen Agenda geeignet, denn ihre Querschnittsorientierung und ihr Grundgedanke einer diskursiven Entscheidungsfindung zur Gestaltung des eigenen Lebensbereiches entsprechen den Zielen der Agenda 21.

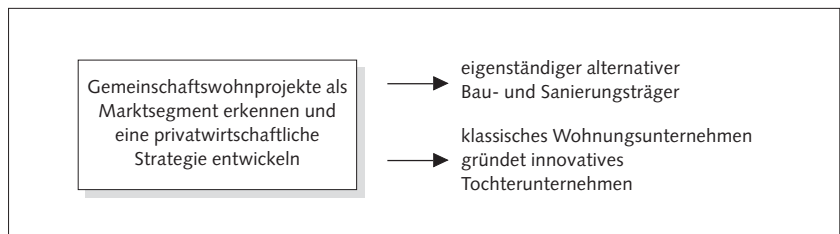
Eine umfassende kommunale Strategie zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte muss zum einen die notwendige Verzahnung der Wohnpolitik mit den anderen oben erwähnten Politikbereichen gewährleisten, zum anderen muss sie konkret benennen, in welchen Handlungsfeldern die Stadt ihr planendes Handeln im Bereich der Wohn- und Stadtentwicklungspolitik ändern will. Alle für Gemeinschaftswohnprojekte relevanten Handlungsfelder der Stadt müssen dazu auf ihr mögliches Veränderungspotenzial hin untersucht werden. So kann eine Kommune ihr gemeindeeigenes Wohnungsunternehmen auf die neuen nachbarschaftlichen Wohnformen verpflichten, sie kann Anforderungen an Bauherren und

-träger im öffentlich geförderten Wohnungsbau definieren und sie kann die Vergabe städtischer Grundstücke an Qualitätsbedingungen knüpfen, die Gemeinschaftswohnprojekte favorisieren. Weitere Details zu diesen und anderen Strategiebausteinen sind in den Kapiteln 7.2 bis 7.7 zu finden.

Wenn eine Gemeinde erkennt, dass die Ressortzersplitterung, ein fehlendes kreatives Milieu und zu bürokratische Prozesse in einem innovationsfeindlichen Verwaltungsumfeld die entscheidenden Hemmnisse für die Durchsetzung der Strategie sind, so kann es geboten sein, die Ressortverteilung zu ändern oder eine Institution außerhalb der bestehenden Verwaltungsstrukturen mit der Durchsetzung der Strategie zu betrauen. Dies kann eine städtische Entwicklungsagentur oder eine vergleichbare Stelle sein. Ebenso kann sich das Aufgreifen bürgerschaftlicher Initiativen und die Kooperation mit intermediären Organisationen anbieten.

Wichtig ist, dass die Strategie stadt- bzw. gemeindetypisch ist. So muss sich die Strategie einer schrumpfenden Kernstadt, deren Schwerpunkte in der Stadterneuerung und der Innenentwicklung liegt, von derjenigen einer expandierenden Umlandgemeinde unterscheiden. In großen Kommunen ist sogar die Entwicklung stadtraumdifferenzierter Strategien vorteilhaft: Eine Großstadt kann Gemeinschaftswohnprojekte mit unterschiedlichen Intentionen beispielsweise in sozial benachteiligten Großwohnsiedlungen, auf innenstadtnahen Konversionsflächen oder in peripheren Einfamilienhausgebieten fördern.

Strategiebaustein 3: Der alternative spezialisierte Bauträger



Quelle: eigene Darstellung

Die Umsetzung einer solchen kommunalen Strategie kann erheblich erleichtert werden, wenn die Rahmenbedingungen des jeweiligen Bundeslandes oder auch regionaler Institutionen der Strategie nicht im Wege stehen. Idealtypisch wäre das Vorhandensein einer landesweiten und einer regional abgestimmten Strategie zur Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten, die einer Kommune bestimmte Aufgaben und Umsetzungsschritte erleichtern oder abnehmen. Eine solche übergeordnete Strategie würde auch einen wichtigen Impulsgeber für solche Kommunen darstellen, die über keine besondere Strategie zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen verfügen.

Das Gros der Wohnungsbauunternehmen und der sogenannten „alten“ Genossenschaften, hat sich der wahrscheinlich steigenden Nachfrage nach gemeinschaftlichen Wohnformen gegenüber noch nicht geöffnet. Nur wenige Unternehmen haben sich diesem Segment strategisch, also über einzelne Projekte hinaus,

zugewandt. Die Teilhabe von Bewohnern an Entscheidungen bei Planung, Realisierung und Verwaltung und die formale Sicherung sozialer Gemeinschaften, sind für die Wohnungswirtschaft oft noch eher exotische Inhalte. Wenn die neuen Wohnformen als ein neues Marktsegment eingeführt werden sollen, bedarf es daher weitreichender interner Umstrukturierungen der Unternehmen. Oft passen die Aufgaben zur Realisierung innovativer Projekte nicht in die traditionellen Unternehmensstrukturen (Brech 1999a: 90f).

Die offenbar zu unflexiblen traditionellen Wohnungsbauunternehmen können aber kleine innovationsbereite Tochtergesellschaften gründen, die sich dem neuen Marktsegment der Gemeinschaftswohnprojekte widmen. Dies wäre eine Lösung, welche die unwahrscheinliche und zu langwierige Umstrukturierung der Muttergesellschaften umgeht. Auch das Problem, dass die Gründung eines neuen Bauträgers viel Eigenkapital erfordert, könnte so umgangen werden. Ob als innovative Tochtergesellschaft eines Bauträgers bzw. einer Wohnungsbaugesellschaft oder gleich als neues eigenständiges Unternehmen: Die Bildung alternativer Bauträger, die sich bewusst und strategisch auf die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte spezialisieren, ist ein entscheidender Strategiebaustein zur Erleichterung der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliches Wohnen. Die besten kommunal- und landespolitischen Förderkonzepte nützen nichts, wenn sich nicht auch der Wohnungsmarkt öffnet und seine Entscheidungsträger privatwirtschaftliche Strategien für dieses Marktsegment entwickeln.

Die neuen alternativen Bauträger müssen dabei einen Spagat leisten. Einerseits muss die maximale Nutzerbeteiligung gewährleistet sein, andererseits muss diese mit den für das Bauträgergeschäft typischen eher standardisierten Lösungen vereinbar gemacht werden (siehe Kapitel 7.3 und 7.6). Die Bauträger müssen sich zudem auch gegenüber neuen Betätigungsfeldern öffnen, wie der Begleitung des Gruppenprozesses, der Beratung zur Wahl der gemeinschaftlichen Rechtsform, der Organisation der späteren Gruppenselbstverwaltung, etc. Lernen können solche alternativen Bauträger in jedem Fall von den zum Beispiel in Hamburg und Berlin bereits bestehenden alternativen Sanierungsträgern. Diese verfügen in den genannten Bereichen bereits über jahrzehntelange Erfahrung. Ihre Bedeutung wird bei zunehmender Relevanz einer eher bestandsorientierten Stadtentwicklungspolitik weiter zunehmen.

7.2 Handlungsfeld „Marketing, Information, Vernetzung“

Die Strategie im Handlungsfeld „Marketing, Information, Vernetzung“ besteht aus drei Bausteinen, wobei jeweils auf unterschiedlichen räumlichen und thematischen Ebenen angesetzt wird und unterschiedliche Akteure eingebunden werden. Auf einer Makroebene geht es um die Vernetzung bestehender Projekte zur Schaffung eines Informationspools sowie um die Weiterentwicklung der Projektpraxis, auf einer regionalen Ebene muss eine Schnittstelle zwischen Kommunen und potenziellen Wohngruppen geschaffen werden, auf lokaler Ebene ist die Beratung

und Begleitung von Wohngruppen erforderlich. Alle drei Bausteine sind komplementäre Elemente einer Strategie. Aus der Vernetzung zwischen den Ebenen ergeben sich Synergieeffekte durch Arbeitsteilung und Austausch von Informationen. Die Strategiebausteine dieses Handlungsfeldes bündeln Ansätze, die in anderen Strategiekapiteln ausgeführt werden. Deswegen erfolgen an dieser Stelle teilweise nur kurze Vermerke.

Strategiebaustein 4: Forschungsstelle und Infobüro Gemeinschaftswohnprojekte



Quelle: eigene Darstellung

Diese Stelle sollte auf nationaler Ebene oder Länderebene angesiedelt werden. Bezogen auf einige Arbeitsbereiche wäre auch eine internationale Ebene vorstellbar. Mögliche Arbeitsbereiche dieser Stelle sind die Sammlung und Auswertung von Informationen über realisierte Wohngruppenprojekte (Infobörse), die zielgruppenorientierte Verbreitung dieser Informationen (Marketing) sowie die Weiterentwicklung und Forschung im Bereich Wohngruppenprojekte („think tank“).

In Form einer Datenbank können Informationen über

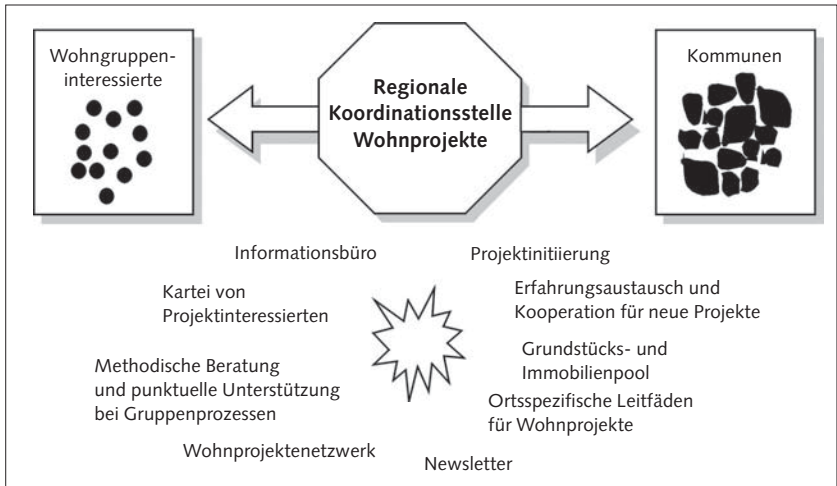
- realisierte Projekte (in Kooperation mit den lokalen Stellen und weiteren Institutionen, die im Bereich Gemeinschaftswohnprojekte arbeiten),
- mögliche Bauformen und deren Kosten,
- Fördermöglichkeiten seitens der Länder oder des Bundes²³
- Möglichkeiten rechtlicher Verankerung (Landesebene/Bundesebene) sowie
- eine Architektendatenbank (siehe Kapitel 7.7)

geführt und aktualisiert werden. Diese werden über Internet und in Form von Broschüren und zielgruppenspezifischen Leitfäden der (Fach-)Öffentlichkeit und interessierten Einzelpersonen zugänglich gemacht.

Ein Element der Öffentlichkeitsarbeit ist die Schaffung einer „Corporate identity“ mit hohem Wiedererkennungswert, d.h. eine Präsentationsform, die mit Wohnprojekten in Verbindung gebracht wird. Auch ein regelmäßig erscheinender Newsletter sollte herausgegeben werden. Da jedoch auf dieser Ebene kaum lokale Bezüge hergestellt werden können, wäre es sinnvoll, lediglich ein „Mantelinfo“ zu erstellen, das durch lokale Informationen etc. ergänzt wird. Es könnte sich auf dieser Ebene auch um eine Zeitschrift handeln, in der Themen von übergreifendem Interesse diskutiert werden. Zusätzlich zur Papierfassung wären diese Informationen, gemeinsam mit der Datenbank, im Internet verfügbar. Zielgruppenspezifisch sollten Marketingkampagnen durchgeführt werden, die über die Wohnform informieren und gleichzeitig finanzielle und rechtliche Rahmenbedingungen präsentieren. Als Form der Öffentlichkeitsarbeit und Weiterentwicklung von Projekten sollten regelmäßig Wettbewerbe zur Projektierung von Gemeinschaftswohnprojekten im Bestand, Umbau und Neubau durchgeführt werden. Dabei ist auf eine interdisziplinäre Zusammensetzung der teilnehmenden Teams mit einer Einbindung von Investoren, Architekten, beteiligten Kommunen und potenziellen Bewohnern zu achten. Der Bereich Marketing richtet sich zielgruppenspezifisch an die gesamte Bevölkerung. Die spezifischen Informationsangebote werden primär durch die regional oder lokal arbeitenden Stellen (siehe Strategiebausteine 5 und 6) und Projekte nachgefragt.

Der Arbeitsbereich Vernetzung und „think tank“ sollte der laufenden Forschung, der Weiterentwicklung der Praxis sowie der Dokumentation und Auswertung von „best-practice“-Beispielen dienen. Dies umfasst auch die Politikberatung bei der notwendigen Anpassung von Gesetzen und Förderprogrammen. Dazu wird der Erfahrungsaustausch zwischen Verbänden (Architekten, Wohnungswirtschaft, Mieterorganisationen etc.) forciert, zum Beispiel durch die Veranstaltung von Tagungen.

Strategiebaustein 5: Regionale Koordinationsstelle Wohnprojekte



Quelle: eigene Darstellung

Träger dieser Stelle sollte eine Institution sein, die - wie zum Beispiel der Wohnbund e.V. - bereits in der Weiterentwicklung zukunftsweisender Wohnformen tätig ist. Dies könnte einhergehen mit einer öffentlichen Anschubfinanzierung oder einer Finanzierung durch die Wohnungswirtschaft. Als Vorbild kann das niederländische „Centraal wonen“-Nationalbüro (siehe Kasten 3) dienen.

Die regionale Ebene als Arbeitsgebiet dieser Stelle sollte die Schnittstelle zwischen Wohngruppeninteressierten und Kommunen darstellen. Bei Konkretisierung der Planungen ist ergänzend die Unterstützung durch eine Beratungs- und Betreuungsgagentur (siehe Strategiebaustein 6) und/oder durch eine eher im Bereich Projektmanagement arbeitende Stelle (siehe Kapitel 7.5) sinnvoll. Die Regionale Koordinationsstelle Wohnprojekte soll einen Informationspool für konkret entstehende Wohnprojekte darstellen. Sie informiert dabei über laufende und neue Projekte und wird unterstützend bei deren Initiierung tätig; gleichzeitig stellt sie für die Kommunen eine Ansprechpartnerin dar, wenn es um die Ausweisung neuer Flächen für Gemeinschaftswohnprojekte geht. Der Wirkungsbereich des Wohnungsmarktes und der Suchraum der Bevölkerung bei der Wohnungssuche bestimmen im Einzelnen die Abgrenzung der abgedeckten Region. Die Stelle kann auch einen Beitrag zur Schaffung und Weiterentwicklung neuer Projektkooperationen leisten ohne dabei selbst operativ zu agieren.

In Bezug auf die Arbeitsbereiche Öffentlichkeitsarbeit und Marketing wird die auf Bundes- oder Landesebene erfolgende Arbeit auf der regionalen Ebene fortgeführt. Maßnahmen des zielgruppenorientierten Marketings gehen einher mit den übrigen Aufgaben der Stelle wie Projektentwicklung, -beratung und -vernetzung. Dazu werden wohnprojektbezogene Veranstaltungen organisiert, Newsletter veröffentlicht sowie regionsspezifische Leitfäden für Wohnprojekte erstellt.

Die Konzeption dieser Ebene als Informationsschnittstelle prädestiniert sie für die Organisation von Erfahrungsaustausch und Kooperationen sowie für die Entwicklung neuer Projekte. Dazu macht sie sich ihre Kontakte zu lokalen und regionalen Akteuren (bestehende Wohnprojekte, gesellschaftlich aktive Gruppen, Wohnungsgesellschaften, Architekten und Planer, Forschungsinstitutionen sowie Politik und Verwaltung) zunutze. Sie ist dabei auch initiierend und beratend tätig, beispielsweise in der Akquisition von Investoren, setzt Projekte jedoch nicht eigenwirtschaftlich um.

Eine zentrale Aufgabe ist der Aufbau und die laufende Aktualisierung eines Grundstückspools. In diesem Grundstückspool werden kommunale Grundstücke registriert, die als Bauflächen für Wohngruppenprojekte zur Verfügung stehen (siehe Kapitel 7.4). Damit wird für Kommunen auch eine verbindliche Ansprechpartnerin geschaffen, die eine schnelle Vermittlung von interessierten Gruppen ermöglicht. Bei einem Engpass an neu zu bebauenden Grundstücken aufgrund geringer Flächenverfügbarkeit ist zudem an eine Organisation von Wohnprojekten im Bestand zu denken. Dazu wäre es sinnvoll, Informationen über solche Gebäude zur Verfügung zu stellen, die für eine Nach- und Umnutzung in Frage kommen. Es soll-

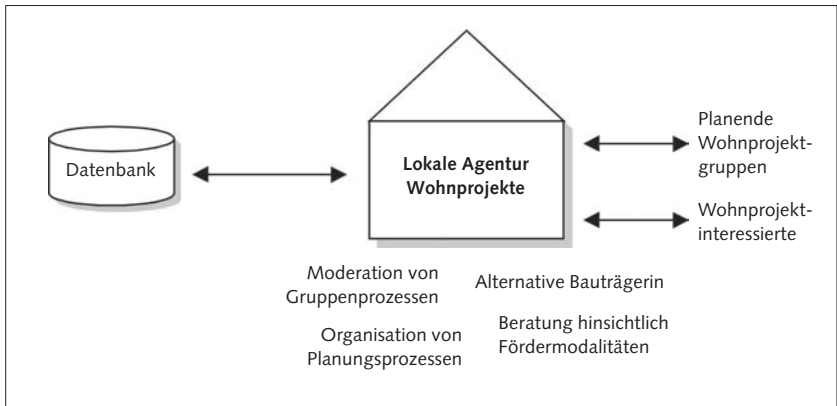
ten auch detaillierte Informationen zu Finanzierungsmöglichkeiten bereitgehalten werden.

In einem Arbeitsbereich „Projektinitiierung, Projektvernetzung und Gruppenprozess“ kann daran gearbeitet werden, Wohnprojektinteressierte zusammenzubringen und zu vernetzen. Dies sollte durch Information über neue Projekte und die Registrierung von Wohnprojektinteressierten in einer Kartei erfolgen. Über eine Bündelung von Interessierten wäre auch eine verstärkte Entwicklung von Gemeinschaftswohnprojekten in Bestandsgebäuden möglich. Dies könnte durch Aufnahme von Bestandsinteressierten in die Kartei unterstützt werden. Ein wichtiges Element bei der Projektinitiierung ist in Anlehnung an das Hamburger Beispiel die regelmäßige Veranstaltung von Wohnprojekttagen. Das Erfahrungswissen der bereits bestehenden Projekte sollte in Form eines Wohnprojektnetzwerkes erschlossen werden, in dem sich regelmäßig Mitglieder bestehender Projekte und an neuen Projekten Interessierte austauschen können. Bestehende und entstehende Gruppen können methodische Beratung und punktuelle Begleitung bei Gruppenprozessen sowie zur vertraglichen Gestaltung erhalten. Dies kann teilweise in Verbindung mit dem Netzwerk erfolgen.

Neben der Kooperation mit den anderen Stellen auf nationaler, Landes- und lokaler Ebene sind auf der regionalen Ebene Kontakte und Kooperationen mit den abgedeckten Kommunen unabdingbar. Der regionale Ansatz könnte auch zur Einbindung in die Arbeit eines Regionalverbandes bzw. in ein Regionalmanagement führen. Schließlich sollte im Rahmen der Projektentwicklung eine enge Kooperation mit den örtlichen Wohnungsunternehmen gesucht werden. Finanziert werden sollte diese Stelle durch einen Zusammenschluss der in der abgegrenzten Region liegenden Kommunen. Die Ansiedlung und Trägerschaft der Stelle sollte vorhandene Akteure wie Nichtregierungsorganisationen bzw. Wohlfahrtsverbände berücksichtigen.

Eine solche Agentur sollte auf der kommunaler Ebene angesiedelt werden. Je nach örtlichen Gegebenheiten wäre es auch möglich, die Aufgaben dieser Stelle in

Strategiebaustein 6: Lokale Agentur zur Beratung und Begleitung von Wohnprojektgruppen



Quelle: eigene Darstellung

die Arbeit der regionalen Stelle zu integrieren. Wichtig ist in jedem Fall die Verfügbarkeit für die Menschen vor Ort. Adressaten dieser Stelle sind die konkret an Projekten Interessierten bzw. die bereits im Entwicklungsprozess befindliche Gruppen. Die Agentur kann damit Ansprechpartnerin für alle Fragen der konkreten Planungsarbeit, der Organisation des Planungsprozesses, der Beratung hinsichtlich Förderungsmöglichkeiten und der Moderation der Gruppenprozesse sein. Dabei sollte auf den Informationspool der regionalen Stelle zurückgegriffen werden. Gleichzeitig gibt die lokale Agentur Rückmeldungen an die übergeordneten Stellen und trägt zur Aktualität der „best-practice“-Datenbank bei. Ihr Aufgabenbereich überschneidet sich mit Arbeiten im operativen Bauplanungs- und -betreuungsbereich. Sie könnte deswegen auch im operativen Geschäft als alternative Bauträgerin tätig werden. Eventuell ist es sinnvoll - vergleichbar der Konstruktion der Hamburger Stattbau GmbH - diese Stelle bei einer öffentlich unterstützten Privatfirma anzusiedeln. Für die Agentur ist eine private Trägerschaft denkbar; ansonsten wären die Kommunen bzw. Kreise in der Pflicht, da die Leistungen dieser Stelle ihren Bürgern direkt zugute kommen. Kooperationsmöglichkeiten bieten sich im Einzelnen mit Investoren, Bauträgern und Architekten sowie hinsichtlich der bauplanerischen und bauordnerischen Festlegungen im Planungsprozess mit der kommunalen Verwaltung

7.3 Handlungsfeld „Gruppenbildung und Gruppenprozess“

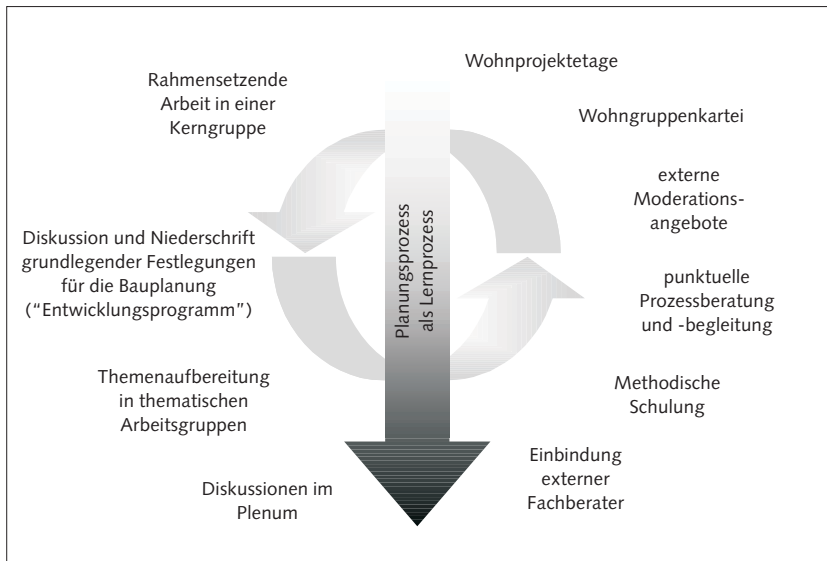
Der Gruppenprozess und die Einbindung der Bewohner haben einen unterschiedlichen Stellenwert, je nachdem, ob es sich um selbstinitiierte Eigentumsprojekte oder Investorenprojekte im geförderten Mietwohnungsbau handelt. Für diese beiden Typen werden im Folgenden exemplarische Abläufe für die Gruppenbildung und den Gruppenprozess beschrieben. Dabei handelt es sich selbstverständlich nur um die Pole auf einer Achse; in der Praxis sind zahlreiche Zwischenformen denkbar.

Das selbstinitiierte Projekt beginnt mit dem Wunsch mehrerer Interessenten, gemeinsam zu leben, wobei die Entstehung und Vergrößerung solcher Kerngruppen durch externe Impulse wie zum Beispiel Wohnprojektforen unterstützt werden kann. Die weitere Arbeit der Gruppe hängt von deren Größe, dem Vorhandensein einer Immobilie, dem fachlichen Hintergrund ihrer Mitglieder und weiteren Rahmenbedingungen ab. Die Diskussion zu Beginn des Prozesses ist sehr schwierig, wenn zu viele Personen einbezogen sind. In dieser Stufe der Planung ist die Arbeit in einer Kerngruppe von fünf bis fünfzehn Haushalten am effektivsten (McCament/Durret 1989: 155). Die Aufgaben einer solchen Kerngruppe sind die Erarbeitung genereller Ziele, die Sondierung von Finanzierungsmöglichkeiten und die Suche nach potenziellen Grundstücken oder zumindest eine Eingrenzung des Suchraums auf eher städtische bzw. eher ländliche Standorte. Diese Gruppe sollte auch Grundvorstellungen über die Intensität des gemeinschaftlichen Zusammenlebens klären. Auf der Grundlage des so gesetzten Rahmens kann die Suche nach den noch benötigten weiteren Interessenten - deren Anzahl unter anderem abhängig

von der Größe der ins Auge gefassten Fläche ist - einfacher und zielgerichteter erfolgen.

Die gemeinsame Diskussion und Niederschrift grundlegender Festlegungen für die Bauplanung und für das Zusammenleben in der Gruppe in Form eines Entwicklungsprogramms ist das zentrale Element der Planung eines selbstinitiierten Projekts. An diesem Punkt müssen effiziente Organisationsstrukturen, Arbeitsmethoden und Modi der Entscheidungsfindung innerhalb der Gruppe gefunden werden. Eine geläufige Herangehensweise ist die Aufteilung in einzelne Arbeitsgruppen, die dann eher dazu in der Lage sind, sich in komplexe Themen einzuarbeiten und mögliche Alternativen und deren Folgen der Gesamtgruppe vorzustellen. Wichtig ist gerade bei selbstinitiierten Projekten, es allen Mitgliedern der Planungsgruppe zu ermöglichen, die eigenen Vorstellungen einzubringen und zu diskutieren. Auch dies ist oft besser in kleineren Gruppen möglich²⁴.

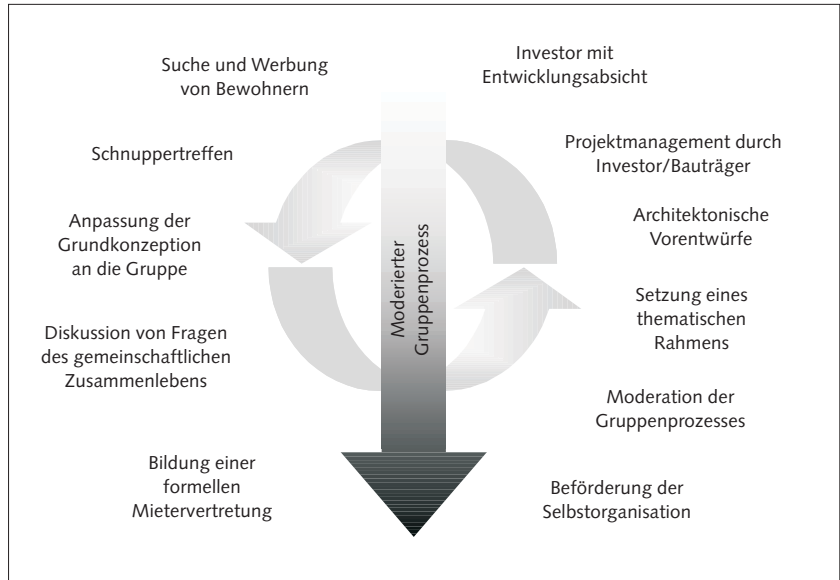
Strategiebaustein 7: Der Gruppenprozess im selbstinitiierten Eigentumsprojekt



Quelle: eigene Darstellung

Zur Unterstützung hinsichtlich solcher methodischer Fragen ist es sinnvoll, sich der Unterstützung eines Prozessbegleiters zu bedienen. Diese kann als punktuelle Moderation bzw. als Coaching erfolgen, zum Beispiel bei konstituierenden Sitzungen oder wenn wichtige Entscheidungen getroffen werden sollen. Sie kann aber auch in der Schulung der Gruppe bestehen, wodurch diese zu eigenständiger Arbeit befähigt wird. Unabhängig davon sollten zu bestimmten Themen externe Berater eingeladen werden. Für alle Bewohner wie auch die beteiligten Experten stellt diese Phase einen Lernprozess dar (ebd.: 159). Die sorgfältige Rahmensetzung im Entwicklungsprogramm führt zur Entlastung der Planungsgruppe in der Detailplanung, da viele Entscheidungen dann von externen Planern gefällt werden können.

Strategiebaustein 8: Der Gruppenprozess im fremdinitiierten Mietwohnungsprojekt



Quelle: eigene Darstellung

In der Phase der Bauplanung wird sich die selbstinitiierte Gruppe der Unterstützung eines Architekten bedienen, der Erfahrung in der Arbeit mit Wohnprojekten hat.

Dieser Baustein beschreibt den Verlauf eines Gruppenprozesses in einem von außen durch einen Investor initiierten und entwickelten Gemeinschaftswohnprojekt. Es kann auch mit öffentlicher Förderung bzw. in Kooperation öffentlicher und privater Stellen realisiert werden, wobei auf die resultierenden spezifischen Probleme hier nicht näher eingegangen werden soll. Die Entwicklung eines solchen Gemeinschaftswohnprojekts beginnt vor der Bewohnersuche. Der Investor kauft ein Grundstück mit Entwicklungsabsicht. Architekten erstellen auf das Grundstück bezogene Vorentwürfe, wobei auf wahrscheinliche Bedürfnisse der späteren Nutzer geachtet wird (Gemeinschaftsflächen und -räume, Wohnungsgrößen etc.). Es wird ein detaillierter Zeitplan aufgestellt, in dem die Suche und Beteiligung der späteren Bewohner einen wichtigen Aufgabenpunkt darstellt. Die Suche und Werbung der künftigen Bewohner erfolgt nun auf Basis eines klaren Zeitplans, eines thematischen Rahmens („Wohnen ohne Auto“, „Wohnen mit Kindern“, „Ökologisch und gemeinschaftlich Wohnen“) sowie einer baulich-architektonischen Grundkonzeption.

Der Gruppenprozess wird anfangs durchgehend moderiert, wobei Abstimmungen mit den Architekten erfolgen und zusätzliche fachliche Inputs gegeben werden. Den Einstieg bilden „Schnuppertreffen“, auf denen die Interessierten sich gegenseitig kennen lernen und über die grundsätzliche Konzeption des Projektes, den Zeitrahmen etc. informiert werden. Dabei werden auch etwaige Vorstellungen und Wünsche der Interessierten angesprochen und auf ihre Vereinbarkeit mit der Grundkonzeption hin überprüft. Wenn das Interesse weiter besteht, können sich

die Personen in eine Liste mit begrenzter Teilnehmerzahl eintragen. In dieser Gruppe beginnt nun der eigentliche Gruppenprozess. Die Teilnehmerzusammensetzung sollte nun kaum noch wechseln. Am Anfang steht die konkrete Feststellung der individuellen Raum- und Flächenbedarfe als Grundlage für weitere Überlegungen der Architekten. In der Gruppe erfolgen dann parallel die Diskussion von Fragen des gemeinschaftlichen Zusammenlebens und von Details der Bauplanung. Wichtig ist das intensive gegenseitige Kennenlernen, das zum Beispiel durch Partnerinterviews erfolgen kann. Dazu ist jedoch bereits das Vorhandensein von stärkerem Vertrauen zwischen den Bewohnern notwendig, was durch die gemeinsame Arbeit an „harten“ Fakten und Themen nach und nach zu bilden ist. Die Klärung der Intensität des gemeinschaftlichen Zusammenlebens ist dabei ein wichtiger Arbeitspunkt: „Was erhoffe ich mir von der Gemeinschaft?“ - „Wovor habe ich am meisten Angst in der Gemeinschaft?“.

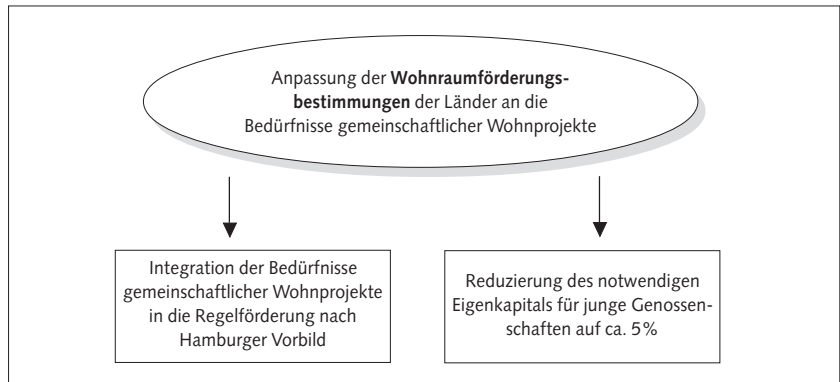
Der gemeinsame Besuch bereits realisierter Projekte kann zur Konkretisierung der Wohnwünsche und zur Klärung von Problemen gemeinschaftlicher Wohnprojekte beitragen. Die Moderation sollte sich in einem fortgeschrittenen Stadium des Prozesses zunehmend zurückhalten und auf beratende und unterstützende Leistungen beschränken, um die Selbstorganisationsfähigkeit der Bewohner zu befördern. Dies könnte zum Beispiel in der Begleitung der Vollversammlungen bestehen, während thematisch oder räumlich abgegrenzte Arbeitsgruppen sich selbst organisieren. Schließlich wird eine formelle Mietervertretung gebildet, womit die Mieterschaft in der Nutzungsphase dem Investor in formell verfasster Form gegenübertritt. Die Bildung eines Mietervereins ist dabei sinnvoll. Eine optionale Phase des Gruppenprozesses besteht in der gemeinschaftlichen Gestaltung von Außenanlagen, Kinderspielräumen und Gemeinschaftsräumen, was unter qualifizierter Anleitung durch den Bauträger erfolgen sollte.

7.4 Handlungsfeld „Finanzierung und Förderung“

Eine Strategie der finanziellen Förderung für Gemeinschaftswohnprojekte muss sich an der Bandbreite der Projekte orientieren. Daher müssen für unterschiedliche Projekttypen auch unterschiedliche förderungsbezogene Strategiebausteine entwickelt werden. Wir unterscheiden dabei zwischen Projekten im Bereich der sozialen Wohnraumförderung für Miet- und Genossenschaftswohnungen, privaten Baugemeinschaften und Gruppen, die aufgrund ihrer besonderen Projektausrichtung der Sonderförderung bedürfen. Ergänzend dazu muss für die bei Wohnprojekten relativ hohen Moderations- und Beratungskosten eine besondere Lösung gefunden werden.

Die soziale Wohnungsbauförderung lief in Deutschland in den vergangenen Jahrzehnten in der Regel an Wohngruppenprojekten vorbei, da sie fast ausschließlich auf Einzelhaushalte zielte. Eine Anpassung der Wohnungsbauförderungsbestimmungen des Bundes und der Länder an die besonderen Bedürfnisse gemeinschaftlicher Wohnprojekte schien daher sehr geboten. Mit dem neuen Bundesge-

Strategiebaustein 9: Förderung für gemeinschaftliche Wohnprojekte im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau



Quelle: eigene Darstellung

setz über die soziale Wohnraumförderung (WoFG) ist zum 1. Januar 2002 das II. Wohnungsbaugesetz abgelöst worden. Dies bedeutet, dass es den klassischen sozialen Wohnungsbau in Zukunft nicht mehr geben wird und die gesamte Wohnraumförderung auf eine Art vereinbarte Förderung hinauslaufen wird. Der Bund zieht sich mit dem neuen Gesetz - mit Ausnahme von Regelungen zu Einkommensgrenzen und neuer Kostenpauschale - aus der Wohnungspolitik beim sozialen Wohnungsbau zurück und überlässt den Bundesländern eine weitgehend eigenständige Gestaltung der künftigen Förderrichtlinien.

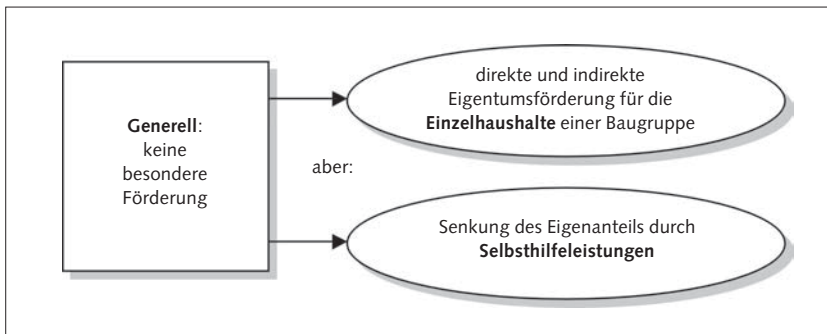
Der Bundesgesetzgeber hätte allerdings durchaus die Möglichkeit gehabt, qualitative Zielvorgaben stärker festzuschreiben und zum Beispiel die Mittelvergabe an die Einhaltung solcher Ziele zu binden. Damit wäre aus einem monofunktionalen Instrument einer Fachpolitik ein multifunktionales, gesellschaftspolitisch wirksames Steuerungsinstrument geworden, welches verbindlich neben der Hauptfunktion (Versorgung von Menschen, die sich nicht selbst am Wohnungsmarkt ausreichend mit Wohnraum versorgen können) auch die Erfüllung von Nebenfunktionen (Ökologie, Selbsthilfeorientierung, gemeinschaftliches Wohnen) festgelegt hätte (Wohnbund e.V. 2001: 14). In §12 WoFG werden zwar erstmals Ressourcenschutz, Gesundheitsschutz, rationelle Energieverwendung, die Belange behinderter und älterer Menschen, eine organisierte Gruppenselbsthilfe und experimentelle Ansätze zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus als besonders förderungswürdig eingestuft; diese qualitative Festlegung des Gesetzgebers, die Gemeinschaftswohnprojekte mutmaßlich bevorzugen würde, ist allerdings lediglich als Kann-Bestimmung in das Gesetz eingeflossen²⁵.

Es ist nun daher die Aufgabe der einzelnen Bundesländer, die zukunftsweisen, aber nicht verbindlichen qualitativen Zielvorgaben des WoFG im Rahmen ihrer Wohnraumförderungsbestimmungen mit Leben zu füllen. Die in der Vergangenheit nur in Hamburg informell existierenden adäquaten Förderbedingungen für selbstbestimmte gemeinschaftliche Wohnformen²⁶ sollten daher in allen Bundesländern auf eine formelle Grundlage gestellt werden, die den Bedürfnissen selbst-

organisierter Projekte entspricht. Durch eine solche Neuausrichtung der Regelförderung würde auch die Notwendigkeit sinken, aufwändige Sonderförderung zu gewähren. Bürgerschaftliches Engagement zur selbstorganisierten Bildung gemeinschaftlicher Wohnformen würde so gestärkt. Die Regelförderung gemeinschaftlicher Wohnprojekte könnte auf diese Weise zu einer der Zukunftsaufgaben der sozialen Wohnraumförderung in Deutschland werden. Die Errungenschaften und Qualitäten von Gemeinschaftswohnprojekten, wie weitgehende Mietermitbestimmung, Gemeinschaftseinrichtungen, kommunikatives Wohnumfeld, gemeinsames Engagement in der Gruppe und für die Umwelt- und Lebensqualität im Stadtteil sollten zentrale Ansätze zur Reform der Wohnungspolitik darstellen.

Gelöst werden muss aber in jedem Fall das drängende Problem der Aufbringung des Eigenkapitals: Für eine alte Genossenschaft, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung Wohnungsbau betreibt, ist die Bereitstellung von 20% Eigenkapital aufgrund ihrer finanziellen Möglichkeiten realistisch, für eine junge Genossenschaft, die sich eigens für die Realisierung ihres Gemeinschaftswohnprojekts gegründet hat, ist dies dagegen unrealistisch. Selbst die Hamburger Lösung mit ca. 12% Eigenkapitalanteil ist für viele Wohnprojektinteressierte immer noch ungenügend, da dies de facto bedeutet, dass jedes Genossenschaftsmitglied bis zu

Strategiebaustein 10: Förderung für private Baugruppenprojekte



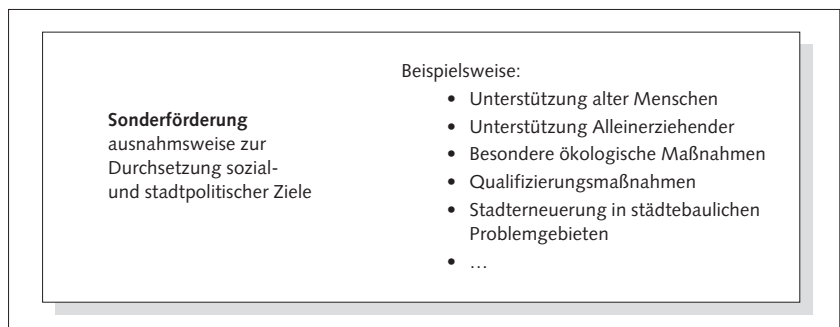
Quelle: eigene Darstellung

250 Euro pro Quadratmeter als Genossenschaftsanteil erwerben muss. Um Einkommensschwache von der Teilnahme an gemeinschaftlichen Wohnprojekten nicht gänzlich auszuschließen, sollte die Reduzierung des notwendigen Eigenkapitals auf 5% durchgesetzt werden. Bei Fortsetzung der jetzigen Praxis mit 12% bis 20% Eigenkapitalanteil würden nämlich auch deshalb kaum mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte unter Beteiligung Einkommensschwacher realisiert, weil diejenigen Projektinteressierten, die die hohen Eigenanteile aufbringen können, lieber gleich ein Projekt im Eigentumsbereich anstreben. Auch um der sozialen Integrationsleistung der neuen Genossenschaften willen, sollte durch die Förderpraxis nicht die Möglichkeit eingeschränkt werden, dass Einkommensschwächere und -stärkere gemeinsam ein genossenschaftliches Wohnprojekt realisieren.

Private Baugemeinschaften als selbstnutzende Bauherren bedürfen zur Realisierung ihrer Wohnprojekte keiner besonderen finanziellen Förderung, die über die

direkte oder indirekte reguläre Eigentumsförderung des Bundes und der Länder hinaus gehen würde. Als Finanzierungsmöglichkeiten kommen hier insbesondere die steuerliche Förderung nach Eigenheimzulagegesetz und die direkte Förderung von Familienheimen oder Eigentumswohnungen mittels zinsloser Darlehen für Eigennutzer mit Kindern in den Einkommensgrenzen nach §9 WoFG in Frage. Diese Instrumente stehen gemeinschaftlichen Wohnformen nicht entgegen. Sie ignorieren zwar weitgehend neue Haushaltstypen, lassen aber das gemeinschaftliche Bauen verschiedener getrennt voneinander geförderter Einzelhaushalte zu. Insbesondere für Haushalte mit geringem Einkommen sollte allerdings die Möglichkeit gegeben sein, den Eigenanteil von in der Regel 20% bei Inanspruchnahme öffentlich geförderter Bau- bzw. Aufwendungsdarlehen durch Selbsthilfeleistungen als „Muskelhypothek“ erheblich zu senken. Da die Gruppenselbsthilfe ein typisches Merkmal gemeinschaftlichen Bauens darstellt, wäre ihre Anerkennung als normales Finanzierungsinstrument im Eigentumsbereich positiv für Gemeinschaftswohnprojekte.

Strategiebaustein 11: Sonderförderung für besondere soziale Gruppen und zur Umsetzung besonderer stadtpolitischer Ziele



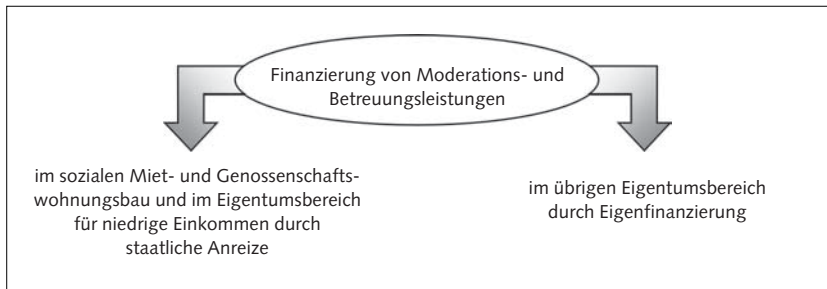
Quelle: eigene Darstellung

Der Umbau und die Neuausrichtung der Förderbedingungen für gemeinschaftliche Wohnprojekte sollte grundsätzlich Vorrang erhalten vor der Schaffung eigener kostenintensiver Sonderprogramme. Eine langfristige Steigerung der Zahl solcher Projekte wird nicht ausschließlich über *Sonderförderung* für *Sonderprojekte* zu erreichen sein, denn sonst werden diese nur aufgrund kurzfristiger Überlegungen oder Mitnahmeeffekte durchgeführt. Entscheidungsträger sollten besser die echte Überzeugung gewinnen, dass sich Gemeinschaftswohnprojekte auch ohne Sonderförderung in ökologischer, sozialer und auch ökonomischer Hinsicht lohnen.

Dennoch kann Sonderförderung ein sinnvoller und wichtiger Strategiebaustein zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen sein. Insbesondere wenn Gemeinschaftswohnprojekte strategisch eingesetzt werden, um spezifische Problemfelder aus benachbarten Politikbereichen zu lösen (siehe Strategiebaustein 2), ist sie zu akzeptieren. So kann beispielsweise die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnformen für ältere Menschen ein Mittel zum Zweck sein, um sozialpolitische Ziele wie die Erhöhung der Selbstständigkeit und Selbstorganisation in dieser quan-

tativ bedeutsamer werdenden Altersgruppe umzusetzen. Die Förderung spezieller Projekte für Alleinerziehende und kinderreiche Familien ist ebenfalls mit sozialpolitischen Zielen zu rechtfertigen, weil deren Armutsrisiko durch das Unterstützungspotenzial innerhalb der sozialen Netze eines Wohnprojekts sinkt. Sonderförderung sollte zudem immer dann eingesetzt werden, wenn soziale Gruppen unterstützt werden sollen, die ihren Eigenanteil in Form von Geld oder Selbstbauleistungen nur unter unzumutbaren Bedingungen erbringen können. Sonderförderprogramme können aber auch mit arbeitsmarktpolitischen Zielen begründet werden, wenn zum Beispiel gemeinschaftliche Selbstbauprojekte einen Beitrag zur Qualifizierung arbeitsloser Jugendliche leisten. Auch stadtentwicklungspolitische Ziele können eine Rechtfertigung für Sondermittel darstellen, wenn in städtebaulichen Problemlagen aufwändige und notwendige Stadterneuerungsprojekte bewohnergetragen durchgeführt werden sollen. Schließlich sollten auch umweltpolitische Ziele weiterhin ein Grund für die besondere Förderung von Projekten sein, wenn diese zum Beispiel Solaranlagen, Photovoltaikanlagen oder Wärmepumpen installieren wollen.

Strategiebaustein 12: Finanzierung von Moderations- und Betreuungsleistungen



Quelle: eigene Darstellung

Gemeinschaftliche Wohnprojekte bedürfen oft der Moderation und Betreuung durch externe Experten. Auch für die Finanzierung dieser Moderations- und Beratungsleistungen bietet sich in bestimmten Fällen eine öffentliche Sonderförderung an. Sie erscheint gerade bei „top-down“-Projekten für Einkommensschwache im Miet- und Genossenschaftswohnungsbau oder auch bei selbstorganisierten genossenschaftlichen Wohnprojekten, deren Moderations- und Beratungsaufwand besonders hoch ist, geboten. Gleiches gilt auch für Eigentumswohnprojekte für Einkommensschwache. Allerdings sollte die Förderwürdigkeit jedes Einzelfalls getrennt beurteilt werden und die Höhe der Sonderförderung allenfalls einen Anreiz darstellen. Wohnungsbaugesellschaften und andere Investoren im sozialen Miet- und Genossenschaftswohnungsbau sollten Beteiligung und Nachbarschaftsbildung vielmehr nicht nur als besonderen sozialen Luxus sehen, der nur bei hoher Sonderförderung durchgeführt wird, sondern als Chance, mittel- und langfristig Geld zu sparen. Die Untersuchung von Projekten mit einer besonderen Beteiligungs- und Nachbarschaftsbildungsphase vor Einzug hat gezeigt, dass die sonst üblichen Nachbesserungen überflüssig werden, die Aufwendungen für

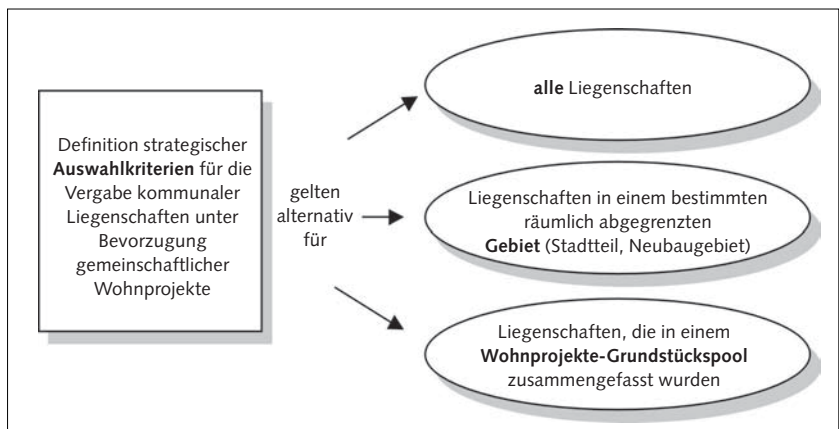
Instandsetzungen wesentlich niedriger sind und die Fluktuationsrate erheblich reduziert werden kann (Gleichstellungsstelle des Kreises Aachen 1999: 62).

Dagegen kann auf eine derartige öffentliche Sonderförderung im übrigen Eigentumsbereich in der Regel vollständig verzichtet werden. Hier bietet es sich an, die Kosten für besondere Moderation, Beratung und Betreuung in den Grundstückspreis oder in die Baunebenkosten einzuberechnen. Auf diese Art und Weise müssten Baugruppenmitglieder die anfallenden Kosten selbst tragen.

7.5 Handlungsfeld „Immobilienverfügbarkeit“

Damit nicht mehr so viele gemeinschaftliche Wohnprojekte wie bislang an der Suche nach einer passenden Immobilie scheitern, bedarf es verschiedener Maßnahmen zur Erhöhung der Immobilienverfügbarkeit. Zum einen ist eine „top-down“-Strategie zur verstärkten Berücksichtigung gemeinschaftlicher Wohnprojekte bei der Vergabe kommunaler Grundstücke und zur adäquaten Gestaltung der Verkaufs- bzw. Verpachtungsmodalitäten nötig. Zum anderen sollte aber auch verstärkt außerhalb der öffentlichen Verwaltungsstrukturen nach privatwirtschaftlichen oder bürgerschaftlichen Möglichkeiten gesucht werden, die Chancen gemeinschaftlicher Wohnprojekte auf dem Wohnungsmarkt zu erhöhen. Beispiele hierfür sind die Ideen einer Bürgerstadt AG und einer Stiftung für gemeinschaftliche Wohnformen.

Strategiebaustein 13: Institutionalisierung der kommunalen Grundstücksvergabe an Wohnprojekte

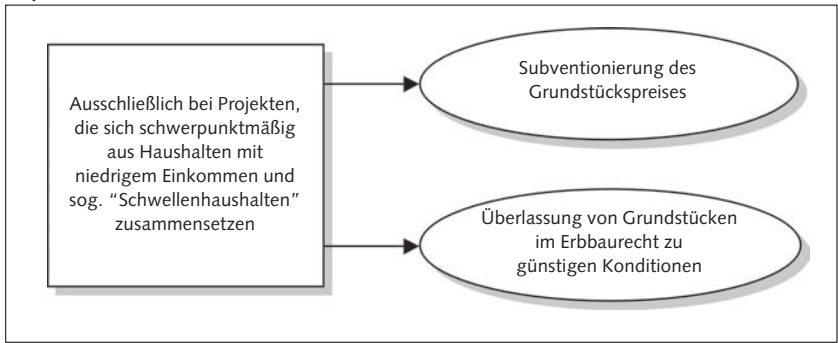


Quelle: eigene Darstellung

Die für die Vergabe von kommunalen Grundstücken zuständige Verwaltung muss sich gemeinschaftlichen Wohnprojekten gegenüber öffnen und ihr Handeln dauerhaft an die Bedürfnisse der Projekte anpassen. Diese Institutionalisierung kann in Form eines Grundstückspools geschehen, in dem die kommunale Liegenschaftsverwaltung alle städtischen Grundstücke anbieten kann, die theoretisch für Wohnprojekte zur Verfügung stehen. Mithilfe dieses Instruments kann auch die Bevorzugung der Projekte bei der Grundstücksvergabe abgesichert werden, indem bestimmte Immobilien innerhalb des Pools ein für Wohnprojekte reserviertes Kontin-

gent darstellen. Es sollten dabei möglichst unterschiedliche Grundstücke angeboten werden, da Wohnprojekte hinsichtlich der Größe, der gewünschten Stadtteile oder Standortqualitäten und der Zielvorstellungen große Unterschiede aufweisen. Die Bereitstellung kommunaler Grundstücke über den Grundstückspool ist eine Voraussetzung für das effektive Funktionieren einer regionalen oder kommunalen Informationsstelle für gemeinschaftliche Wohnformen (siehe Kapitel 7.2). Allerdings muss sich die Kommune nicht unbedingt für die Pool-Lösung entscheiden: Wichtiger als die Entscheidung für dieses spezielle Instrument ist generell die regelmäßige, unkomplizierte und zügige Bereitstellung der Grundstücke, damit die Projektgruppen und -initiatoren nicht jahrelang nach adäquaten Immobilien suchen müssen. Möglich wäre zum Beispiel auch die Definition eines festen prozentualen Anteils der jährlich für gemeinschaftliche Wohnformen bereitzustellenden Immobilien an allen jährlich zu vergebenden kommunalen Immobilien.

Strategiebaustein 14: Sozialverträgliche Gestaltung der Grundstückspreise und Erbpachtbedingungen



Quelle: eigene Darstellung

Eine Kommune, die ihre Flächenpotenziale nicht nach rein monetären Kriterien, sondern aufgrund strategischer Überlegungen vergeben will, sollte diese Kriterien definieren. Diese strategischen Auswahlkriterien können wahlweise für die Immobilien innerhalb des Grundstückspools, für konkrete größere Neubaugebiete oder Stadtteile, sowie als weitgehendste Alternative für alle zu vergebenden kommunalen Immobilien gelten. Die Vergabe nach strategischen Kriterien verhindert, dass rein monetäre Kriterien den Ausschlag für Verkauf oder Verpachtung kommunaler Grundstücke geben. Städte und Gemeinden, die bislang mit ihrer Vergabepraxis gewollt oder ungewollt Gemeinschaftswohnprojekte ausgegrenzt und Bauträger oder Einzelbauherren bevorzugt haben, können so ihren politischen Willen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnformen konkret beweisen. Dazu sollten Kriterien wie „Ist der Käufer eine nachbarschaftlich orientierte Baugruppe?“ oder „Wollen die Käufer mit ihrem Wohnprojekt soziale und/oder ökologische Qualitäten in dem Stadtteil verbessern?“ gegenüber den üblichen Fragen wie „Hat der Käufer das beste Angebot gemacht?“ oder „Ist der Käufer der Bauträger mit dem wir doch schon immer so gut zusammengearbeitet haben?“ besser- oder gleichgestellt werden.

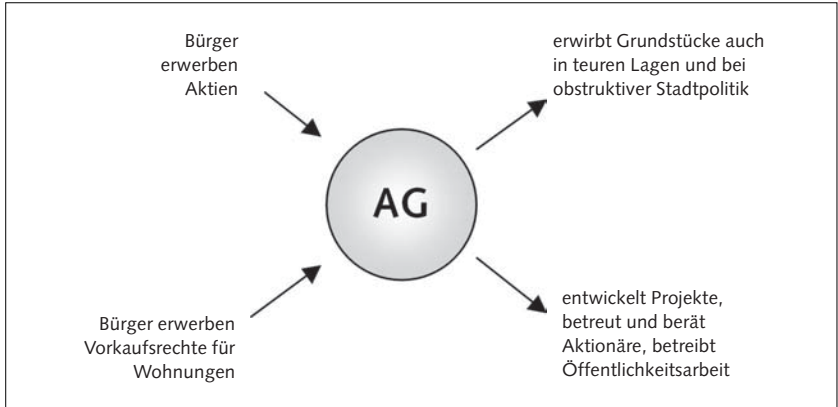
Voraussetzung für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ist der Kauf eines Grundstücks oder die Bestellung eines Erbbaurechtes. Kommunen als Grundstücksbesitzer tendieren angesichts ihrer oft angespannten Haushaltslage dazu, Immobilien zu verkaufen und nicht in Form eines Erbbaurechtes zu vergeben. An Stelle dauerhafter Einnahmen in Form des Erbbauzinses entscheiden sie sich dabei für eine einmalige Einnahme. Kommunen sollten aber Wohnprojekten, die beispielsweise als junge Genossenschaften im geförderten Mietwohnungsbau bauen wollen, die Grundstücke vorzugsweise im Erbbaurecht überlassen, denn die einmalig hohe Belastung durch den Kaufpreis würde andernfalls eine zu hohe Anfangshürde für Projekte darstellen, die diesen Preis nicht oder nur unter unverhältnismäßig großen Mühen finanzieren könnten. Über die Erbbaurechtsverträge kann eine Kommune auch politisch gewünschte Konditionen wie Belegungsbindungen oder Verbote zur Umwandlung in Eigentum vereinbaren.

Wenn ein Wohnprojekt aber einen hohen Grundstückspreis bezahlen kann, so sollte es diesen Preis auch bezahlen müssen. So ist zum Beispiel die besondere Subventionierung eines Wohnprojekts, das als private Baugemeinschaft ausschließlich aus Mittelschicht Haushalten zusammengesetzt ist, nicht notwendig. Die Kommune sollte nur dann, wenn dies aufgrund der besonderen sozialen Zusammensetzung des Wohnprojekts geboten erscheint, Grundstücke zu günstigen Konditionen verkaufen. Die Staffelung der Grundstückspreise nach sozialen Kriterien und die bevorzugte Grundstücksvergabe in Form von Erbbaurechten - wobei auch der Erbbauzins an die soziale Struktur des Projekts angepasst werden kann - kommt nicht nur Wohnprojekten zugute. Diese Maßnahmen stellen aber wichtige Rahmenbedingungen für Wohnprojekte dar, die sich schwerpunktmäßig aus Haushalten mit niedrigem Einkommen und sogenannten „Schwellenhaushalten“ zusammensetzen. Insbesondere in teuren Lagen kann bei vorhandenem politischen Willen auf diese Weise auch ein Zeichen gegen Segregation gesetzt werden.

Die Bürgerstadt AG ist ein Strategiebaustein, der auf privatwirtschaftliches und bürgerschaftliches Engagement statt auf Handeln von Politik und Verwaltung setzt. Sie steht dabei stellvertretend für andere Möglichkeiten, auf dem für Wohnprojekte schwierigen Immobilienmarkt zu mehr „Marktmacht“ zu kommen, wie beispielsweise die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), die Kommanditgesellschaft (KG) und Immobilien- bzw. Sanierungsfonds. Als Objektgesellschaften ermöglichen diese einerseits die Gruppenbildung, andererseits können sich externe Anleger am Modell beteiligen. Sie stellen zudem solvente, risikoarme Finanzierungspartner für Kreditgeber dar. Die genannten Modelle sind auch Alternativen zum gängigen Genossenschaftsmodell, das zum Beispiel aufgrund hoher Prüfungskosten, fehlender steuerlicher Vorteile und der schlechten Eignung zum Sammeln von Eigen- und Anlegerkapital, nicht als das einzig denkbare Gruppenfinanzierungsmodell gelten sollte (Reifner/Keich 1995: 42ff).

Kernidee der Bürgerstadt AG ist das Motto „Bürger, kauft Eure Stadt!“. Die Bürgerinnen und Bürger können sich also mittels Stadtaktien an ihrer Stadt beteiligen.

Strategiebaustein 15: Die Bürgerstadt AG



Quelle: eigene Darstellung

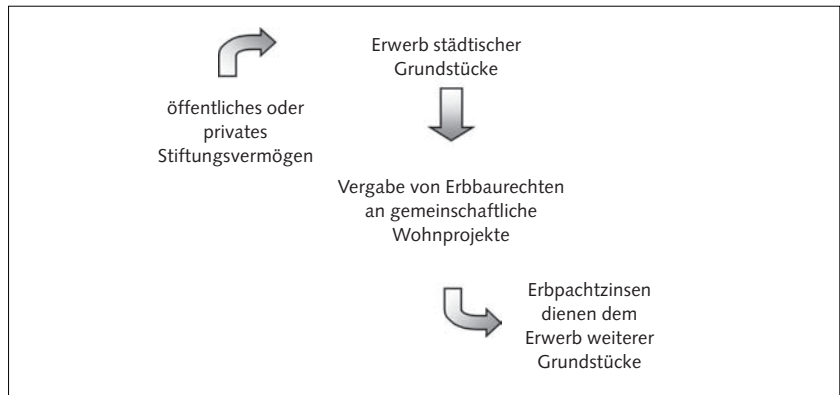
Wichtigster Unternehmensgegenstand einer Bürgerstadt AG ist der Ankauf, die Entwicklung und die Herrichtung von Liegenschaften. Die Aktionäre der Bürgerstadt AG erwerben durch den Kauf von Aktienpaketen ein Vorkaufsrecht für eine Wohnung in einem Projekt der AG - vorausgesetzt, das jeweilige Projekt wird tatsächlich realisiert. Entscheidender Vorteil der AG ist ihre Fähigkeit, aufgrund ihrer großen Kapitalausstattung, auch in teuren Lagen Grundstücke erwerben zu können. So will die Bürgerstadt AG Berlin im historischen Zentrum der Stadt erreichen, dass dort nicht nur Büro- und Verwaltungsstandorte entstehen, sondern auch Wohnmöglichkeiten für diejenigen, die daran interessiert sind, zentral und innerstädtisch zu wohnen (Bürgerstadt AG 2001). Auch in Hamburg, wo die Grundstücke in innerstädtischen Lagen und in großen Innenstadterweiterungsprojekten wie der Hafencity für Wohnprojekte kaum mehr bezahlbar sind, kann eine Bürgerstadt AG eine Perspektive bieten, durch mehr „Marktmacht“ innerstädtisches Wohnen und damit eine höhere Lebensqualität zu ermöglichen. Eine Bürgerstadt AG kann im Gegensatz zu kapitalschwachen Einzelbaugruppen schwerer über den Wettkampf um das höchste Gebot von großen Kapitalgesellschaften ausgeschaltet werden.

Ob durch eine Bürgerstadt AG auch tatsächlich gemeinschaftliche Wohnprojekte unterstützt werden, hängt aber von den konkreten Unternehmenszielen ab. Nur wenn diese bei ihrer Entwicklung von Liegenschaften kleinteilige und bürgernahe Projekte protegiert und statt ausschließlich auf Einzeleigentum auch auf unterschiedliche Formen von Gemeineigentum und Genossenschaften setzt, haben gemeinschaftliche Wohnprojekte eine Chance. Die Ausrichtung der Unternehmensziele ist auch wesentlich dafür, ob durch die Praxis der AG nicht nur Menschen mit hohem Einkommen profitieren.

Die Bürgerstadt AG kann im Sinne einer Strategie für die Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte aber nicht nur zur reinen Grundstücksbeschaffung eingesetzt werden, sondern auch Baubetreuer, Bauträger und Institution für Beratung, Moderation, Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sein. Dieser multidi-

mensionale Charakter kann sie zu einem attraktiven Instrument für mehr bürger-schaftliche Teilhabe und damit auch für mehr gemeinschaftliche Wohnprojekte machen. Sie erscheint besonders dann sinnvoll, wenn eine Kommune aufgrund der politischen Mehrheitsverhältnisse oder auch aus finanziellen Gründen, nicht dazu bereit ist, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu unterstützen. Dies gilt vor allem für die schwierige Suche nach Grundstücken. Die Bürgerinnen und Bürger haben so die Chance, auch gegen eine passive oder restriktive Kommunalpolitik, eigenständig Ziele der sozialen und bürgerorientierten Stadtentwicklung durchzusetzen.

Strategiebaustein 16: Die Stiftung für gemeinschaftliche Wohnformen



Quelle: eigene Darstellung

Auch die Stiftung für gemeinschaftliche Wohnformen hat einen stark multidimensionalen Charakter. Durch ihre Konstruktion kann ein langfristig effektiver Einsatz öffentlicher und privater Mittel, die sozialstaatliche Bindung auch von Selbstverwaltungsprojekten und die dauerhafte Bindung von Rückflüssen aus der Bewirtschaftung von Wohnungen erreicht werden. Um die Immobilienverfügbarkeit für gemeinschaftliche Wohnprojekte zu erhöhen, erwirbt die Stiftung mit ihrem Vermögen kommunale Grundstücke und behält diese ohne Ausnahme in ihrem Eigentum. Sie ist dabei auf die Kooperationsbereitschaft der Kommunalpolitik angewiesen. Als Trägerin von Grund und Boden vergibt die Stiftung Erbbaurechte an Projektgruppen; die Projektgruppen errichten oder sanieren ihrerseits die Häuser und bewirtschaften diese in Selbstverwaltung. Sie können sich in der Rechtsform der Genossenschaft oder des Vereins konstituieren. Gegenstand der Erbbaurechte können soziale Bindungen unterschiedlicher Art sein, wie zum Beispiel die Vermietung der Wohnungen an bestimmte Gruppen, die Einkommensorientierung der Miete oder auch die gemeinschaftliche Verwaltung der Wohnungen. Der Erbpachtzins führt zu einer dauerhaften Abgabe der Projekte auch über die Verzinsung und Tilgung des Bodenwertes hinaus; zudem kann dieser je nach sozialen Bindungen unterschiedlich hoch ausgestaltet werden. Die Rückflüsse aus den von den Projekten geleisteten Erbpachtzinsen dienen der Stiftung zur Finanzierung weiterer Grundstückskäufe.

Mit dieser Konstruktion kann das bei Gründung in die Stiftung eingestellte Vermögen langfristig für die soziale Wohnraumförderung gesichert werden. Ziel der Stiftung ist also nicht nur die Bereitstellung von Grundstücken, sondern auch die Schaffung eines Förderinstruments, das jenseits der Bindungen der sozialen Wohnraumförderung seine Wirkung entfalten kann. Über die dauerhaften Rückflüsse aus dem Erbpachtzins erfolgt ein weiterer Vermögensaufbau, der neue Projekte aus den Erträgen alter Projekte finanziert und somit langfristig öffentliche Haushalte entlastet, ohne jedoch soziale Ziele aufzugeben. Eine Kommune oder ein Bundesland muss dabei allerdings bereit sein, das Gründungsvermögen der Stiftung zu schaffen und den Zweck der Stiftung zu akzeptieren.

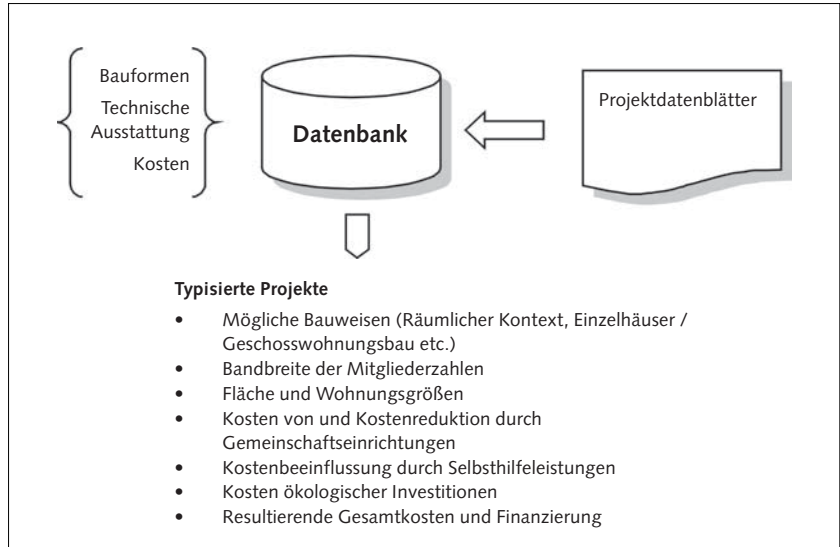
Die Stiftung kann also in Form einer Stiftung des öffentlichen Rechts gebildet werden. Vorteil ist die gesicherte öffentliche Anfangsfinanzierung und die zunächst gesicherte politische Unterstützung. Problematisch ist allerdings ihre Abhängigkeit von der politischen Mehrheit: So scheiterte ein hessisches Stiftungsmodell 1987 an der Auflösung der Stiftung nach einem politischen Machtwechsel in diesem Bundesland. Zudem ist die öffentlich-rechtliche Stiftung wegen der Beteiligung weisungsgebundener Regierungsvertreter schwerfällig. Eine Stiftung nach bürgerlichem Recht hätte hier Vorteile. Eine solche Stiftung könnte auch ohne die unbedingte politische Kooperationsbereitschaft ein Stiftungsvermögen bilden und für die Zwecke der Stiftung einsetzen. Voraussetzung wäre aber die Bereitschaft der Stifter, den besonderen Stiftungszweck - in diesem Falle also die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen und die Sicherung ihrer Immobilienverfügbarkeit - finanziell zu unterstützen (Kuhnert/Kiehle 2000: 5).

7.6 Handlungsfeld „Bauplanung und Baubetreuung“

Die Informations- und Organisationshürden im Bereich Bauplanung und Baubetreuung werden durch drei Bausteine angegangen. Die „Datenbank mit standardisierten Bauformen und Kostenübersichten“ sowie der „Planer- und Architektenpool“ könnten für Investorenprojekte oder gut organisierte Gruppenprojekte interessant sein. Zielgruppe der vorgeschlagenen „Bauentwicklungs- und -betreuungsagentur“ sind dagegen primär kleine Projekte mit geringem Zeitbudget und fehlendem fachlichen Hintergrund der Mitglieder.

Das Wechselverhältnis von Bauformen, technischer Ausstattung und Kosten bzw. aufzubringenden Finanzmitteln ist eine besondere Schwierigkeit im Planungsprozess. Mit Hilfe einer Datenbank zu Bauformen und resultierenden Kosten können Projekte in einer frühen Phase der Planung bereits Impulse für mögliche bauliche Umsetzungen erhalten und sich so einen ersten Eindruck über den möglichen Kostenrahmen ihrer Ideen verschaffen. Die Informationen können schließlich als Ausgangspunkt für die konkrete Wahl eines Architekten dienen. In die Datenbank werden mit Hilfe eines standardisierten Datenblattes realisierte Projekte eingetragen. Aufgrund des technischen Aufwandes und insbesondere der erforderlichen laufenden Aktualisierung ist es sinnvoll, sie an einer zentralen Stelle anzusie-

Strategiebaustein 17: Datenbank mit standardisierten Bauformen und Kostenübersichten

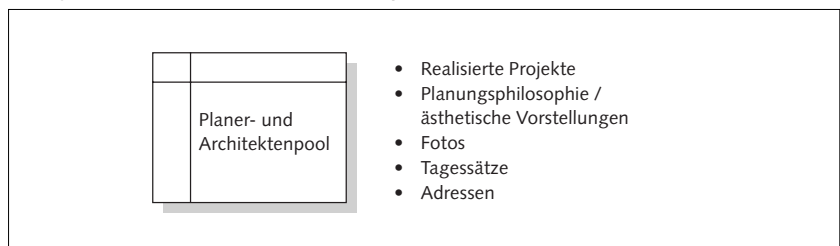


Quelle: eigene Darstellung

deln, wo interessierte Wohngruppenprojekte oder Investoren die Daten abrufen können (siehe Kapitel 7.2).

“Danish architects have a better understanding of the needs of cohousing today” (McCamant/Durret 1989: 161). Dies ist zunehmend nicht nur Dänemark so; auch in Deutschland gibt es mittlerweile Architekten und Projektentwickler, die Erfahrung haben in der Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess und in der dialogischen Erarbeitung von Planungskonzepten. Nach einer ersten Phase der Ideenentwicklung kommen Projekte irgendwann an den Punkt, an dem sie ihre

Strategiebaustein 18: Planer- und Architektenpool



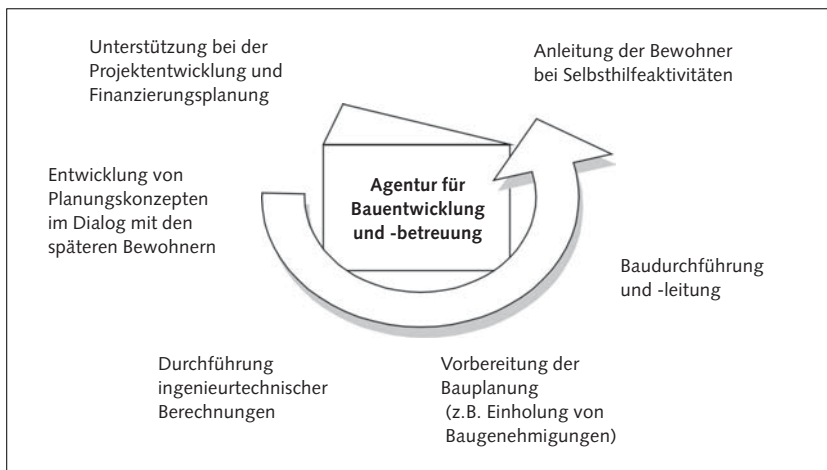
Quelle: eigene Darstellung

Ideen mit realen architektonischen Möglichkeiten konfrontieren müssen. Auch bei partizipativer Entwicklung von Architekturkonzepten wird der jeweilige Architekt dem Entwurf seine charakteristische Note geben, angereichert mit Ideen und Vorschlägen der Baugruppe. Um so arbeiten zu können, benötigen Architekten besondere kommunikative und methodische Kompetenzen, auch hinsichtlich während des Prozesses auftretender Konflikte innerhalb der Baugruppe. Mit dem Baustein „Architektenpool“ wird den Gruppen eine Übersicht über Planer und Architekten

mit Erfahrung im Bereich Wohngruppenprojekte geboten. Dies ist verbunden mit der Präsentation bisheriger Projekte, wodurch gleichzeitig eine Einschätzung hinsichtlich der ästhetischen Übereinstimmung von Gruppe und Architekt möglich wird.

“Whereas the major issues are decided by the resident group, countless technical decisions can be delegated to outside consultants” (ebd.: 161). Dies ist der Ansatzpunkt der Bauentwicklungs- und -betreuungsagentur. Sie wird zu dem Zeitpunkt unterstützend und beratend tätig, wo die meisten Laien fachliches Know-how benötigen, dessen eigenständige Erarbeitung sehr zeitaufwändig wäre. Sie überschneidet sich mit den Bausteinen „Datenbank mit Bauformen/Kostenübersichten“ sowie „Planer- und Architektenpool“. Auch die Mitarbeiter dieser Stelle müssen dazu in der Lage sein, im Dialog mit den planenden Bewohnern zu arbeiten.

Strategiebaustein 19: Bauentwicklungs- und -betreuungsagentur



Quelle: eigene Darstellung

Als Arbeitsbereiche der Agentur bieten sich an:

- die Unterstützung bei der Projektentwicklung, insbesondere bei der Finanzierung
- die Entwicklung von Planungskonzepten im Dialog mit den Bewohnern und die Durchführung ingenieurtechnischer Berechnungen
- die Vorbereitung der Bauplanung, Einholung von Baugenehmigungen etc.
- die Baudurchführung und -leitung und
- die Anleitung der Bewohner bei Selbsthilfeaktivitäten.

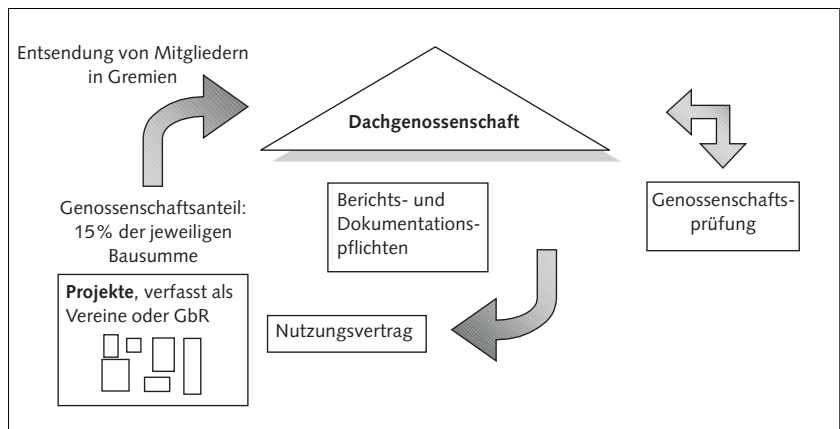
Diese Stelle könnte auch kommerziell tätig werden und dabei die Entwicklung und den Bau von Gemeinschaftswohnprojekten als Komplettpaket anbieten. Damit würde sie sich als Bauträgerin im neuen Marktsegment „Gemeinschaftswohnprojekte“ positionieren. Auch für existierende - wenn auch eher kleine - Bauträger könnte dieser Weg lukrativ sein (siehe Strategiebaustein 3).

7.7 Handlungsfeld „Nutzungsphase und Verwaltung“

Die ersten beiden Strategiebausteine in diesem Handlungsfeld zu Dachgenossenschaften und dienstleistenden Verwaltungsgesellschaften helfen primär selbstinitiierten Projekten bei der rechtlichen und verwaltungsmäßigen Projektorganisation und -abwicklung. In Mietwohnungsprojekten mit wenig Gestaltungsspielraum liegt die Herausforderung in der Organisation einer verfassten Mieterschaft. Im abschließenden Strategiebaustein wird dabei schließlich auch der bauliche Bestand einbezogen.

Die Genossenschaft ist vor allem in der Form der Dachgenossenschaft für mehrere Hausgemeinschaften eine sehr gut geeignete Organisationsform für Gemeinschaftswohnprojekte. Sie verbindet die Sicherheit von (Teil)Eigentum mit demokratischen Elementen, sichert die Wohnungen auf Dauer vor Spekulation und ermöglicht einen Zugang auch mit geringem Kapital (Wolfram 2001: 109). Dachgenossenschaften ermöglichen alle Vorteile einer Genossenschaft, reduzieren jedoch den Aufwand der Gründung und der genossenschaftlichen Pflichtprüfungen, die insbesondere kleinen Projekten zu schaffen machen. Die Dachgenossenschaft erwirbt im Namen der zukünftigen Nutzer eines Projektes die zu nutzende Immobilie. Sie arbeitet dabei allerdings nicht als Wohnungsbaugenossenschaft, denn das Genossenschaftsvermögen wird nicht zum Kauf der Immobilien eingesetzt. Vielmehr muss sich jedes Einzelprojekt intern rechnen.

Strategiebaustein 20: Dachgenossenschaft

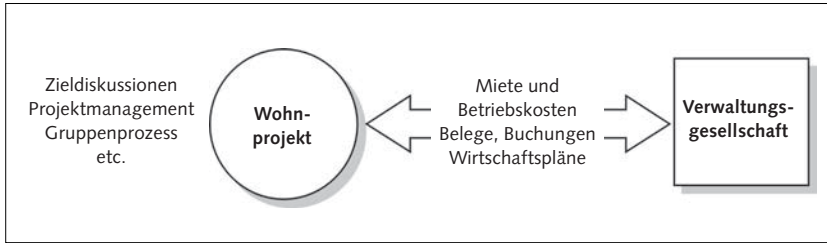


Quelle: eigene Darstellung

Die einzelnen Projekte organisieren sich als Vereine oder GbR, ihre Bewohner werden Mitglieder in der Dachgenossenschaft mit einem Genossenschaftsanteil von zum Beispiel 15% der Bausumme der jeweiligen Maßnahme. Jedes Projekt muss regelmäßig Mitglieder in die formellen Gremien der Genossenschaft entsenden. Hauptleistung der Genossenschaft ist die professionelle Vorbereitung der jährlich durch den Genossenschaftsverband durchzuführenden Pflichtprüfung. Dafür bestehen jährliche Berichts- und Dokumentationspflichten des Projektes gegenüber der Genossenschaft. Die Nutzung der Immobilie erfolgt aufgrund eines Nutzungs-

vertrages zwischen der Dachgenossenschaft und dem jeweiligen Verein bzw. der jeweiligen GbR. Die Organisation von Vermietung, Verbrauchsabrechnung und Instandhaltung wird individuell durch die Projekte erledigt (Vortrag Oltmann).

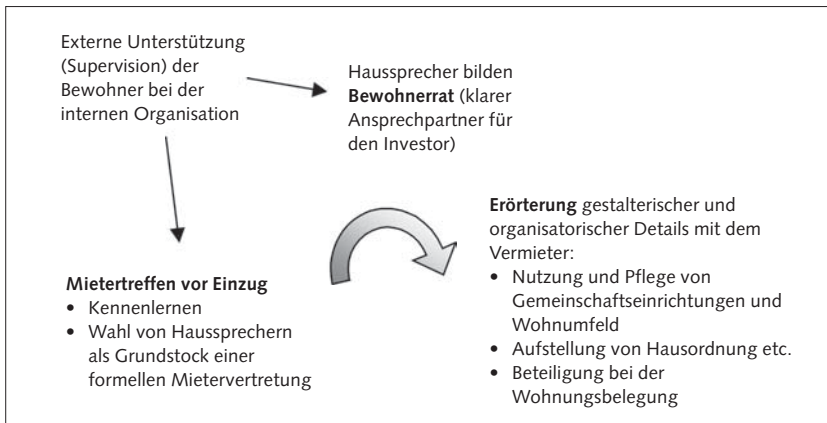
Strategiebaustein 21: Verwaltungsgesellschaft als Dienstleister für selbstinitiierte Wohnprojekte



Quelle: eigene Darstellung

Zielgruppe von Verwaltungsgesellschaften sind kleine selbstinitiierte Wohnprojekte, bei denen der Aufwand für Verwaltungsaufgaben wie die Abrechnung von Mieten und Betriebskosten, das Buchen der Geschäftsvorfälle (Belege, Buchungen etc.) und die Erstellung von Wirtschaftsplänen überproportional zu Buche schlägt und eine wesentliche Belastung in der Nutzungsphase darstellt. Die Gesellschaft nimmt den Projekten diese aufwändigen Vorgänge ab. Im Gegensatz zu „klassischen“ Verwaltungsgesellschaften bleiben jedoch sämtliche weiteren Managementaufgaben Angelegenheit der Projekte; ihre Autonomie wird nicht angetastet (Osório 2001: 10).

Strategiebaustein 22: Aufbau und Unterstützung der Mieter selbstverwaltung im Neubau

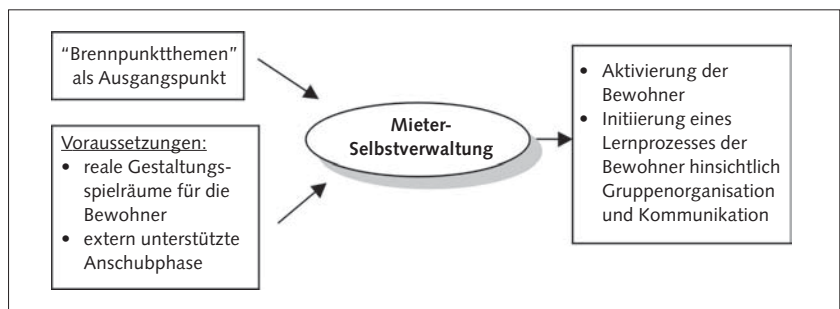


Quelle: eigene Darstellung

Auch wenn die Aufteilung der Wohnungen und die Gestaltung des Wohnumfeldes keine Themen einer umfassenden Beteiligung der späteren Bewohner sind, ist es sinnvoll, Mieter vor dem Einzug zusammenzubringen. Dazu erfolgt ein halbes Jahr vor dem Einzugstermin ein erstes Treffen der Mieter. Dieses Treffen ermöglicht den späteren Mietern, die Nachbarn in ihrer künftigen Hausgemeinschaft kennen zu lernen. Auch Haussprecher können auf diesem Treffen gewählt werden, womit der Grundstock für eine spätere formelle Mietervertretung gelegt wird. Im Bewohner-

rat, der in regelmäßigen Sitzungen als Treffen der Haussprecher bewohneröffentlich tagt, können in der Folge gemeinsame Angelegenheiten besprochen werden. Mögliche Themen sind hierbei zum Beispiel die Nutzung und Pflege der Gemeinschaftseinrichtungen und des Wohnumfeldes, die Aufstellung von Nutzungsspielregeln sowie eine Haus- und Grünanlagenordnung. Für den Vermieter besteht mit dem Wohnerrat ein klarer Ansprechpartner, mit dem auch weitergehende Lösungen zum Beispiel hinsichtlich der Mitbestimmung der Mieter bei der Neuebelegung von Wohnungen oder der Beteiligung der Bewohner bei der Wohnumfeldgestaltung erörtert werden können (Brech 1999a: 115f). Während der ersten Nutzungsjahre ist eine punktuelle Unterstützung (Supervision) der Bewohner zur internen Organisation sinnvoll.

Strategiebaustein 23: Aufbau und Unterstützung der Mieterselbstverwaltung im Bestand



Quelle: eigene Darstellung

Der Aufbau einer Mieterselbstverwaltung in bestehenden Wohnzusammenhängen kann nicht an gemeinschaftsbildenden Prozessen der Planungsphase anknüpfen. Trotzdem ist auch dort ein Kristallisationspunkt erforderlich, wenn eine Mieterselbstverwaltung neu aufgebaut werden soll. Mögliche Beispiele für einen solchen Kristallisationspunkt können die Neugestaltung des Wohnumfeldes, die Lösung von Problemen des Vandalismus in der Nachbarschaft oder das nicht befriedigte Bedürfnis von Kindern nach ausreichend Spielraum darstellen. Solche Themen können als Ausgangspunkt für die Aktivierung von Engagement für die Gemeinschaft genutzt werden. Zwei Voraussetzungen müssen jedoch erfüllt sein: Zum einen müssen reale Gestaltungsspielräume der Bewohner vorhanden sein - womit der Gruppenprozess wieder Teil eines Planungsprozesses wird. Zum anderen ist es sinnvoll, den Gruppenprozess zumindest in der Anfangsphase extern zu unterstützen, um eine Überforderung der Bewohner zu verhindern. Neben der Aktivierung erfolgt damit auch ein Lernprozess der Bewohner zur Verbesserung der Gruppenorganisation und der Kommunikation.

8 Resümee

Seit ihrem vermehrten Auftreten in Deutschland Anfang der 80er Jahre hat der Anteil von Gemeinschaftswohnprojekten am Wohnungsmarkt - wenn auch auf insgesamt niedrigem Niveau - erheblich zugenommen. Obwohl zunächst stark von alternativ-oppositionellen Gruppen gestützt, beruht dieses Phänomen nicht auf dem Erfolg einer gesellschaftsverändernden Utopie; vielmehr stellt der gesellschaftliche Strukturwandel selbst die Grundlage der zunehmenden Relevanz gemeinschaftlich orientierter Wohnformen dar. Entwicklungen wie die Krise der modernen Kleinfamilie und das Aufkommen neuer Haushaltstypen beflügeln dabei neue Ideen gemeinschaftlichen Lebens ebenso wie die Zunahme des durchschnittlichen Lebensalters der Bevölkerung, die zu steigendem Bedarf nach neuen Wohnformen im Alter führt. Die zunehmende Subkulturalisierung der Gesellschaft, die ökologische Krise, die Bestandsmängel der funktionsgetrennten Städte und die wachsende Bedeutung von Kooperation und Zielgruppenorientierung in der Planung sind weitere zentrale Stichworte, welche die Zunahme der Zahl gemeinschaftlicher Wohnprojekte in den vergangenen Jahrzehnten erklären und eine weitere Steigerung erwarten lassen.

Die steigende Bedeutung gemeinschaftlichen Wohnens fällt zeitlich mit der Krise der fordistischen Gesellschaft zusammen und kann in diesem Zusammenhang als Strategie zur Bewältigung der mit dem gesellschaftlichen Strukturwandel verbundenen Probleme verstanden werden. Das Phänomen besitzt aber - über die aktuelle Relevanz hinaus - durchaus einen geschichtlichen Hintergrund, der allerdings angesichts der weitgehend durch die Existenz voneinander getrennter Familienhaushalte geprägten Wohnverhältnisse des 20. Jahrhunderts in Vergessenheit geraten ist. Zu nennen sind hier neben Wohnformen des Mittelalters, in deren Kontext Gemeinschaft zwangsweise ein strukturelles Element darstellte, insbesondere die frühsozialistischen Utopien zur Realisierung idealer Wohnkollektive sowie die konkreten Versuche der Wohnungsreform unter anderem durch die Gartenstadt-bewegung, die Lebensreformbewegung und die Genossenschaftsbewegung.

Doch so wie auf die erwähnten Bewegungen der Wohnungsreform in der zweiten Hälfte des 19. und in den ersten Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts kein umfassender Durchbruch gemeinschaftlicher Wohnformen folgte, stehen auch den heutigen Gemeinschaftswohnprojekten Strukturen gegenüber, die ihre Realisierungschancen mindern. Damit sind nicht nur materielle Strukturen wie der an den Bedürfnissen der klassischen Familie orientierte Wohnungsbestand gemeint, sondern auch Organisationsweisen, Institutionen und Verfahren, die Gemeinschaftswohn-

projekte nicht ausreichend berücksichtigen. Angefangen bei unzureichenden Richtlinien zur sozialen Wohnraumförderung über die restriktive kommunale Grundstücksvergabepraxis bis hin zu fehlenden Unterstützungsmöglichkeiten im Bereich der Bauplanung und der Projektverwaltung reicht die Liste der Probleme, mit denen sich Wohngruppen auseinander setzen müssen. Dabei scheitern zahlreiche Wohnprojekte oder sie benötigen mehrere Jahre, um ihre Planungen und Wohnwünsche zu realisieren. Wenn günstige Rahmenbedingungen fehlen, bleibt der Erfolg oft lediglich solchen Projekten vorbehalten, die über das nötige Organisationswissen, ausreichend Zeit und genügend Geld verfügen.

Eine Verbesserung dieser Rahmenbedingungen ist dringend erforderlich, damit Wohnprojekte nicht immer wieder an denselben Hürden scheitern und damit das Wohnen in der Gemeinschaft auch denen ermöglicht wird, die weniger Geld, Zeit und Know-how in die Waagschale werfen können. Gefragt sind hier unterschiedliche Akteure: Bund und Land können gesetzliche Rahmenbedingungen ändern und Wohnprojekte als neues gleichberechtigtes Wohnleitbild propagieren; darüber hinaus verfügen auch Kommunen über enorme Unterstützungsmöglichkeiten. Die Wohnungswirtschaft kann dazu beitragen, dass das Marktsegment der gemeinschaftlichen Wohnformen bedeutender wird und intermediäre Organisationen können vielfältige Aufgaben übernehmen. Schließlich besitzen auch die Wohngruppeninteressierten selbst Möglichkeiten, sich gegenseitig zu vernetzen und zu unterstützen. Entscheidend ist, dass die relevanten Entscheidungsträger erkennen, dass gemeinschaftliche Wohnformen - so wichtig dies auch sein mag - nicht nur ein anzunehmendermaßen lukrativer werdendes Marktsegment darstellen, sondern auch vielfältige Potenziale für eine soziale und ökologische Stadtentwicklung aufweisen.

Hinsichtlich der besonderen Potenziale für eine sozial ausgerichtete Stadtentwicklung ist festzustellen, dass das Wohnen in der Gemeinschaft einen besonderen Nutzen für Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen und solche Menschen aufweist, die einen experimentellen oder alternativen Lebensstil leben wollen. Gemeinschaftswohnprojekte stellen dabei einen adäquaten Ersatz bzw. eine sinnvolle Ergänzung herkömmlicher sozialer Netze dar. Sie können eine Grundlage für nachbarschaftliches und selbsttätig organisiertes Wohnen und alltägliche Unterstützungsnetzwerke - zum Beispiel für die Kinderbetreuung oder die Selbsthilfe älterer Menschen - darstellen und strahlen gleichzeitig mit ihrer sozial-integrativen Ausrichtung in die sie umgebenden Stadtteile hinein.

Gemeinschaftlich orientierte Wohnformen weisen Eigenschaften auf, die soziales Lernen unterstützen. Falls die These stimmt, dass es dort zu den größten Lernfortschritten auf dem Weg zu ökologischem Wohnen und Leben in der Stadt kommt, wo Gemeinschaftlichkeit und Selbsttätigkeit Möglichkeiten für innovative Lernmilieus und ökologische Verhaltensänderungen eröffnen, so kann die Strategie der Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte auch als Strategie für eine ökologische Stadtentwicklung verstanden werden. Gemeinschaftliche Wohn-

projekte können zudem auch Träger einer Stadtentwicklung sein, die sich durch Funktionsmischung, kurze Wege, Bestandsorientierung und Innenentwicklung auszeichnet: Die Projekte setzen sich als aktive Gruppen oft für mehr Lebens- und Umweltqualität im Stadtteil ein und erreichen so konkrete, kleinräumige Verbesserungen, die Menschen von einer möglichen Abwanderung in das Umland einer Stadt abhalten können.

Mit dieser Arbeit wurde der Versuch unternommen, die vielfältigen ökologischen und sozialen Potenziale gemeinschaftlicher Wohnformen transparent zu machen und aufbauend auf der Analyse der aktuellen Praxis Strategiebausteine zur verbesserten Unterstützung gemeinschaftlicher Wohnprojekte zu entwickeln. Zur Darstellung der aktuellen Praxis wurden mit dem Ökologischen Dorf Düsseldorf-Unterbach, dem Neubauprojekt „Neues Wohnen“ Düsseldorf-Gerresheim, dem Projekt „Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen“ (Würselen bei Aachen) und der vielfältigen und fortschrittlichen Hamburger Projektelandschaft vier Fallstudien eingehend untersucht und um weitere „best-practice“-Beispiele aus dem In- und Ausland ergänzt.

Die Vielfalt der hier dargestellten Strategiebausteine umfasst beispielsweise eine verbesserte Unterstützung von Gruppenbildungsprozessen, finanzielle Fördermöglichkeiten (zum Beispiel Bedingungen für Projekte angesichts des neuen WoFG), bürgerschaftliche Strategien zur Erlangung von Marktmacht auf dem Immobilienmarkt (Bürgerstadt AG und Stiftung für gemeinschaftliche Wohnformen), eine Baubetreuungsagentur, Verwaltungsgesellschaften als Dienstleister für selbst-initiierte Wohnprojekte und eine institutionalisierte Unterstützung der Mieterselbstverwaltung. Grundlage dieser auf den Planungs- und Realisierungsprozess bezogenen Strategiebausteine sind Maßnahmen, die auf einer vorgelagerten Ebene ansetzen: Kommunen und andere Entscheidungsträger müssen die Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten als Möglichkeit zur Durchsetzung sozialer und ökologischer Ziele begreifen und dazu nicht nur ihre umfassende Unterstützungsbereitschaft artikulieren, sondern auch eine eigene Strategie für die Wohnprojektförderung formulieren. Gleichzeitig müssen Institutionen wie nationale Forschungsstellen, regionale Koordinierungsstellen und lokale Agenturen geschaffen bzw. ausgebaut werden, die bewirken, dass Gemeinschaftswohnprojekte in der Bevölkerung als Alternative zu gängigen Wohnformen wie der „isolierten“ Mietwohnung oder dem Einfamilienhaus bekannter werden und in Kooperation mit der Wohnungswirtschaft und intermediären Organisationen leichter realisiert werden können.

Die Vorstellung von Gemeinschaftswohnprojekten als allgemein bekannten, allseits akzeptierten und wohnungspolitisch unterstützten Wohnformen muss angesichts der Realität auf dem deutschen Wohnungsmarkt noch als kühne Vision bezeichnet werden. Doch viele der im Rahmen dieser Arbeit skizzierten Strategiebausteine wurden bereits punktuell erprobt und ihr Einsatz hat trotz der insgesamt widrigen Umstände zu zahlreichen realisierten Gemeinschaftswohnprojekten ge-

führt. Eine konsequente strategische Unterstützung von Seiten der wohnungspolitisch relevanten Akteure könnte daher die Vision von Gemeinschaftswohnprojekten als einer normalen Wohnform leicht Realität werden lassen. Schon geringe Änderungen der Rahmenbedingungen würden dabei positive Wirkungen haben. Die dänische Wohnungspolitik, die auf der Grundlage gesetzlicher Regelungen gemeinschaftlichen Wohnprojekten beispielsweise bei der kommunalen Grundstücksvergabe einen Vorrang einräumt, kann in diesem Zusammenhang als Vorbild angeführt werden.

Aufbauend auf die Erkenntnisse dieser Arbeit sollte in einer langfristigen Forschungsperspektive der Versuch unternommen werden, die sozialen und ökologischen Potenziale gemeinschaftlichen Wohnens mit Hilfe qualitativer Untersuchungen eingehender zu begründen und auch die ökonomischen Vorteile gemeinschaftlicher Wohnformen stärker herauszustellen. In einer vergleichenden Perspektive sollten zudem die in verschiedenen Bundesländern bzw. Kommunen angewandten Strategiebausteine hinsichtlich ihres Erfolges bei der zielgerichteten Unterstützung von Gemeinschaftswohnprojekten analysiert werden. In diesem Zusammenhang bietet sich auch ein internationaler Vergleich der Erfolgchancen unterschiedlicher Unterstützungsmilieus an. Durch das Lernen von dokumentierten „best-practice“-Beispielen aus dem In- und Ausland kann gelingen, was in Hamburg oder Dänemark teilweise bereits Realität geworden ist: Gemeinschaftswohnprojekte werden als eine gleichberechtigte Wohnform anerkannt und unterstützt.

Anmerkungen

- 1 *Menschwerdung in stammesgeschichtlicher Hinsicht*
- 2 *Die Ehefrauen waren im Mittelalter zwar juristisch und finanziell von ihren Ehegatten abhängig, überrnahmen aber als „Herrinnen des Gesindes“ oft neben der zentralen Aufgabe der Haushaltsführung weitere Tätigkeiten, z.B. in der Werkstatt oder auf den Märkten.*
- 3 *Georg Simmel erörterte die psychischen und sozialen Aspekte des Großstadtlebens in seinem Aufsatz „Die Großstädte und das Geistesleben“ (1903 durch die Gehe-Stiftung zu Dresden im Sammelband „Die Großstadt“ veröffentlicht).*
- 4 *1898 zunächst als „Tomorrow: A Peaceful Way to Real Reform“, in der Neuauflage 1902 dann bekannter unter dem Titel „Garden Cities of Tomorrow“ (Reinborn 1996: 47)*
- 5 *Die im Wohnmodell Steilshoop lebenden Familien und Wohngemeinschaften konnten in einem zweijährigen Planungsprozess die Grundrisse der Wohnungen und der Gemeinschaftseinrichtungen mitbestimmen. Es wurden Gemeinschaftseinrichtungen weit über das übliche Maß hinaus realisiert. Die Mieter des Hauses bildeten einen Mieterverein, mit dessen Hilfe alle Fragen des Zusammenlebens und der Selbstverwaltung autonom und demokratisch geregelt wurden. Das soziale Experiment scheiterte allerdings an seinem Standort in einer unbeliebten Neubaugroßsiedlung, der hohen Fluktuationsrate und dem überzogenen sozialen Anspruch, Hilfsbedürftige und Randständige in das Projekt zu integrieren.*
- 6 *Bis in die 70er Jahre stellte in der Bundesrepublik der sogenannte Kuppel-Paragraf des Bürgerlichen Gesetzbuches die Vermietung von Wohnraum an unverheiratete Paare unter Strafe.*
- 7 *Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen ist in Hamburg, Berlin und Nordrhein-Westfalen eher unter dem Begriff „Wohnprojekt“ erfolgreich, während man beispielsweise in Baden-Württemberg - um Assoziationen mit alternativen Wohnformen zu vermeiden - von „Baugemeinschaften“ spricht (Wolfram 2001: 6).*
- 8 *Die Begriffe Gemeinschaftswohnprojekt und gemeinschaftliches Wohnprojekt werden in dieser Arbeit synonym verwendet.*
- 9 *60% aller in der Studie von Brech untersuchten Wohnprojekte (Brech 1999a: 95)*
- 10 *In der Untersuchung von Brech sind Alleinerziehende an 30% der Wohnprojekte beteiligt, wobei es sich oft um familiäre Wohnprojekte handelt (Brech 1999a: 95).*
- 11 *Im Mittelalter waren Beginen „alleinstehende Frauen, die nicht in ein Kloster gehen wollten und für sich auch den Ehestand ablehnten“ (Riemer-Noltenius 1999: 5).*
- 12 *In der Wettbewerbsausschreibung heißt es: „Es ist Ziel des Wettbewerbs, Vorschläge für eine Wohnsiedlung zu erhalten, die querschnitthaft verschiedenartige Wohnformen in überschaubaren Gruppierungen (Nachbarschaften) vorsieht und unterschiedliche Wünsche, Bedürfnisse und finanzielle Möglichkeiten berücksichtigt. (...) Es sollen auch Vorschläge unterbreitet werden, wie und durch welche Bauherrngruppen die gemeinsame Realisierung von Vorhaben unter z.B. auch ökologischen oder kostengünstigen Aspekten ermöglicht werden kann. Damit soll auch die Bildung von Monostrukturen im Wettbewerbsgebiet ausgeschlossen werden. (...) Bewusst soll auch die Diskussion um Städtebau, Architektur und Ökologie nicht ohne eine Vorstellung über die zukünftigen Nutzer geführt werden. Das gilt insbesondere für Wettbewerbsbeiträge, die sich innovativ mit Wohnungsbaumodell und zukunftsorientierten Organisations- und Trägerschaftsformen auseinandersetzen“ (ILS 1992: 19).*
- 13 *Die neue Hamburger Regierung besteht aus CDU, FDP und der Schill-Partei PRO. Der für Wohnprojekte zuständige Senator für Bau und Verkehr Mario Mettbach ist PRO-Mitglied.*
- 14 *Die Stelle kümmerte sich daneben auch um den Bereich des sozialen Wohnungsbaus, für den ursprünglich eine ebenso umfassende Beteiligung wie im Wohngruppenbereich vorgesehen war. Auf diesen letztlich gescheiterten Arbeitsbereich soll hier aber nicht weiter eingegangen werden.*
- 15 *Freihaus - Info für gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Wohnen*
- 16 *Der Fragebogen für WohnprojektinteressentInnen ist über die Hamburger Infobörse gemeinschaftliches Wohnen, c/o Graue Panther Hamburg e.V. zu beziehen.*
- 17 *Zu den zahlreichen mit baulicher Selbsthilfe realisierten ABB-Projekten der vergangenen 15 Jahre zählen zum Beispiel die Villa Magdalena K. (Frauenwohnprojekt mit Ateliers und Druckwerkstatt; siehe Abb. 15), das Wohnprojekt Schanzestraße (Erhalt der Terrassenhäuser im Schanzenviertel; siehe Abb. 17) oder das Wohnprojekt Ludwigstraße in St. Pauli (Umnutzung und Instandsetzung eines abrisgefährdeten Gebäudes). Informationen zu diesen und weiteren Projekten sind im „STATTBAU-Buch“ (Stattbau 2002: 61ff) zu finden.*
- 18 *Nach dem derzeit vorliegenden Entwurf soll der Eigenanteil in Zukunft bei mindestens 20% liegen.*
- 19 *Auf diesem Areal wurde später die Wohnsiedlung „Neues Wohnen“ Düsseldorf-Gerresheim realisiert.*
- 20 *Der Hamburger Senator für Bau und Verkehr Mario Mettbach schlägt zur Lösung dieses Problems die Gründung einer Baugruppenagentur vor. Eine Aufgabe dieser Institution soll - neben der Beratung und Förderung von Baugemeinschaften - die Suche und Aktivierung von unterge-*

nutzten innerstädtischen Grundstücken sein. Nach den Vorstellungen des Politikers soll sich die Baugruppenagentur in laufenden Planverfahren, insbesondere bei der Umwidmung von Konversionsflächen, für die Sicherung geeigneter Grundstücke einsetzen (Bura 2002: 2).

- ²¹ *Darüber hinaus erstellt die Stattbau Hamburg GmbH auch Studien zur Stadtentwicklung und führt Begleitforschungen zu Wohnprojekten durch.*
- ²² *Diese führt grundsätzlich zu einer hohen Sicherheit des bei Genossenschaften angelegten Kapitals.*
- ²³ *Für bestimmte sozial integrative Projekte in städtischen Krisengebieten ist durchaus auch eine finanzielle Unterstützung durch die Europäische Union im Rahmen der Gemeinschaftsinitiative Urban vorstellbar.*
- ²⁴ *Im dänischen Bofællesskab Sættedammen ist dieses Modell sehr erfolgreich angewandt worden und besteht auch während der mittlerweile fast 30jährigen Nutzungsphase weiterhin. Alle Entscheidungen, die in der Vollversammlung gefällt werden sollen, werden dort im Vorfeld in acht per Zufallsprinzip jährlich neu zu besetzenden Gruppen von ca. zehn Personen diskutiert.*
- ²⁵ *Es heißt in §12 (2) des WoFG: „Eine zusätzliche Förderung für notwendigen Mehraufwand kann insbesondere gewährleistet werden bei*
- 1. Ressourcen schonenden Bauweisen, die besonders wirksam zur Entlastung der Umwelt, zum Schutz der Gesundheit und zur rationellen Energieverwendung beitragen,*
 - 2. besonderen baulichen Maßnahmen, mit denen Belange behinderter oder älterer Menschen Rechnung getragen wird,*
 - 3. einer organisierten Gruppenselbsthilfe für den bei der Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen entstehenden Aufwand,*
 - 4. besonderen experimentellen Ansätzen zur Weiterentwicklung des Wohnungsbaus.*
- ²⁶ *im Rahmen der vertraglich vereinbarten Förderung nach §88 d II. WoBauG*

Literaturverzeichnis

- Andritzky, Michael (1999): *Balance zwischen Heim und Welt - Wohnweisen und Lebensstile von 1945 bis heute*; in: Flagge, Ingeborg (Hg.): *Geschichte des Wohnens, Bd.5, 1945 bis heute: Aufbau, Neubau, Umbau*. Stuttgart; 615-686
- Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales der Freien und Hansestadt Hamburg (kurz BAGS)/Johann Daniel Lawaetz-Stiftung/Stattbau Hamburg GmbH/Stadtentwicklungsbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg (1994): *Selber Wohnen, anders machen - Das Alternative Baubetreuungsprogramm in Hamburg*. Hamburg
- Barlösius, Eva (1997): *Naturgemäße Lebensführung: zur Geschichte der Lebensreform um die Jahrhundertwende*. Frankfurt am Main/New York
- Baubehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Amt für Wohnungswesen (2001): *Leitfaden Baugemeinschaften in Hamburg*. Hamburg
- Baugesetzbuch (BauGB); in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997
- Becher, Britta/Bura, Josef (2002): *Gemeinschaftliche Wohnformen für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung*; in: Stattbau Hamburg GmbH (Hg.): *Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch*. Hamburg; 11-16
- Becker, Ruth/Neusel, Aylä (Zugriff am 19.11.2001): *Forschungsperspektive „Stadt“*; in: <http://lnhf.gwdg.de/dokumente/berichte/stadt.pdf>
- Bertels, Lothar (1990): *Gemeinschaftsformen in der modernen Stadt*. Opladen
- Bielenberg, Werner/Ernst, Willy/Zinkahn, Walter (1993): *Baugesetzbuch - Kommentar, Ergänzungsheft Nr. 47*. München
- Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (kurz: BMFSFJ) (2001): *Alleinerziehen - Vielfalt und Dynamik einer Lebensform*. Stuttgart/Berlin/Köln
- Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau (kurz: BMRBS) (1984): *Selbstbestimmtes und gemeinschaftsorientiertes Wohnen am Beispiel Wohnmodell Steilshoop in Hamburg*. Bonn
- Bollerey, Franziska (1977): *Architekturkonzeptionen der utopischen Sozialisten - Alternative Planung und Architektur für den gesellschaftlichen Prozess*. München
- Bourdieu, Pierre (1998): *Der Einzige und sein Eigenheim*. Hamburg
- Brech, Joachim (1995): *„Neue Wohnformen“ zwischen Kontinuität und Wandel*; in: *Informationen zur Raumentwicklung*, H. 10/11, 1995. 699-706
- Brech, Joachim (1999a): *Ein Wandel im Wohnen in der Zeit des Umbruchs - eine Studie zu neuen Wohnformen*; in: *Wüstenrot-Stiftung (Hg.): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich*. Stuttgart/Berlin/Köln; 81-160
- Brech, Joachim (1999b): *Wenn Nutzer mitplanen*; in: *Freihaus*, Nr. 5, November 1999; 1
- Brech, Joachim/Löhlhöffel, Joachim (1999): *Neue Planungskulturen und neue Wohnformen am Beispiel Rüsselsheim, Max Beckmann-Weg*; in: *Wüstenrot-Stiftung (Hg.): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich*. Stuttgart/Berlin/Köln; 60-73
- Breckner, Ingrid (1995): *Innovationsbedarfe im Wohnungswesen und Chancen ihrer Verwirklichung*; in: *dies./Kirchmair, Andrea (Hg.): Innovative Handlungsansätze im Wohnbereich*. Dortmund; 3-8
- Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg (2000): *Bauliche Selbsthilfe mit Baubetreuung als Programmelement der Sozialen Stadtteilentwicklung, Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft*. Hamburg
- Bürgerstadt AG (Zugriff am 2.5.2001): *Bürger kaufen ihre Stadt*; in: <http://www.buergerstadt.de>
- Bura, Josef (1999): *Ohne Moos nix los*; in: *Freihaus*, Nr. 5, November 1999; 12
- Bura, Josef (2001): *Grundstücke: woher nehmen, wenn nicht stehlen*; in: *Freihaus*, Nr. 7, März 2001; 13
- Bura, Josef (2002): *Beibehalten und Ausweiten - Interview mit Senator Mario Mettbach*; in: *Freihaus*, Nr. 9, September 2002; 1-2
- Dangschat, Jens (1999): *Neue Wohnformen und soziale Stadtentwicklung*; in: *Freihaus*, Nr. 5, November 1999; 4
- Diewald, Martin (1991): *Soziale Beziehungen - Verlust oder Liberalisierung*. Berlin
- Egner, Erich (1976): *Der Haushalt - eine Darstellung seiner volkswirtschaftlichen Gestalt*. Berlin
- Feldtkeller, Andreas (2001): *Tübingen - Neues Quartier gemeinsam planen*; in: *Freihaus*, Nr. 7, März 2001; 4-5
- Flade, Antje (1996): *„...die anders als bisher wohnen möchten.“*; in: *Karl Kübel Stiftung für Kind und Familie (Hg.): Familie und Wohnen - Dokumentation zum Karl Kübel Preis 1996*. Bensheim; 18-26
- Gelfort, Petra (1993): *Ökologie in den Städten - Erfahrungen aus Neubau und Modernisierung*. Basel/Boston/Berlin
- Gestring, Norbert et al. (1997): *Ökologie und urbane Lebensweise - Untersuchungen zu einem anscheinend unauflöslchen Widerspruch*. Braunschweig/Wiesbaden

- Gleichstellungsstelle des Kreises Aachen (1999): Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen. Aachen
 Göricke, Jutta (2001): Wo Stadtindianer ihre Zelte aufschlagen; in: Süddeutsche Zeitung, Nr. 51,
 2. März 2001; 42
- Graue Panther Hamburg e.V. (Zugriff am 8.10.2002): Wohnprojekte; in: <http://www.graue-panther-hamburg-ev.de/texte/wohnprojekte.htm>
- Gruß, Esther (2000): Gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland, Diplomarbeit an der Fakultät Raumplanung der Universität Dortmund. Dortmund
- Günther, Roland et al. (1979): Eisenheim. Die Erfahrung einer Arbeiterkolonie; in: Niethammer, Lutz (Hg.): Wohnen im Wandel. Wuppertal; 188-208
- Habermann-Nieße, Klaus (2000): Belegungsmärkte als Instrument für Nachbarschaftsbildung; in: wohnbund-informationen, H. 3/2000, Online-Fassung in: http://www.wohnbund.de/info_3_00.pdf (Zugriff am 27.1.2001)
- Habermann-Nieße, Klaus/Klehn, Kirsten (1999): Genossenschaft plus - Selbstverwaltung im Hochhaus; in: Freihaus, Nr. 5, November 1999; 3
- Häußermann, Hartmut (1999): Neue Haushalte - Wohnformen zwischen Individualisierung und Vergemeinschaftung; in: Wüstenrot-Stiftung (Hg.): Neue Wohnformen im internationalen Vergleich. Stuttgart/Berlin/Köln; 12-21
- Häußermann, Hartmut/Siebel, Walter (2000): Soziologie des Wohnens - eine Einführung in Wandel und Ausdifferenzierung des Wohnens. Weinheim/München
- Hafner, Thomas (1996): Eigenheim und Kleinsiedlung; in: Kähler, Gert (Hg.): Geschichte des Wohnens, Bd.4, 1918-1945: Reform, Reaktion, Zerstörung. Stuttgart; 557-598
- Hahn, Ekhart (1993): Ökologischer Stadtbau: konzeptionelle Grundlegung. Frankfurt am Main/Berlin/Bern/New York/Paris/Wien
- Hamburger Infobörse Gemeinschaftliches Wohnen (2001): Börsenbrief Nr. 1, Juni 2001. Hamburg
- Hamm, Bernd (1973): Betrifft: Nachbarschaft. Düsseldorf
- Hamm, Bernd (2000): Nachbarschaft; in: Häußermann, Hartmut (Hg.): Großstadt. Opladen; 173-182
- Hartmann, Kristiana (1996): Alltagskultur, Alltagsleben, Wohnkultur; in: Kähler, Gert (Hg.): Geschichte des Wohnens, Bd.4, 1918-1945: Reform, Reaktion, Zerstörung. Stuttgart; 183-302
- Hopf, Christel (1991): Qualitative Interviews in der Sozialforschung. Ein Überblick; in: Flick, Uwe et al. (Hg.): Handbuch Qualitative Sozialforschung. München; 177-182
- IBA Emscher Park GmbH (1996a): Einfach und selber bauen - Siedlungen in der Tradition der Gartenstadt. Gelsenkirchen
- IBA Emscher Park GmbH (1996b): Werkstatt für die Zukunft von Industrieregionen - Memorandum der Internationalen Bauausstellung Emscher Park 1996-1999. Gelsenkirchen
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung Nordrhein-Westfalen (kurz ILS) (1992) (Hg.): Selbstgestaltung der Wohnumwelt, ILS-Schriften Nr. 46. Dortmund
- "Innovative Projekte im Städtebau" (kurz IProS), Datenbank des Forschungsprojekts (Zugriff am 6.10.2002); Kinderfreundliches bezahlbares Wohnen durch Mietermitbestimmung; in: http://www.werkstatt-stadt.de/ipros/03_suche/detail.php?projekt=9
- Jessen, Johann/Siebel, Walter (1989): Wohnen und informelle Arbeit, ILS-Schriften Nr. 19. Dortmund
- Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (2001): Arbeit gegen Armut, Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot, Informationsbroschüre. Hamburg
- Johann Daniel Lawaetz-Stiftung (Zugriff am 8.10.2002): Lawaetz-Stiftung; in: <http://www.lawaetz.de>
- Jung und Alt in der Lutterothstraße GbR (Zugriff am 8.10.2002): Links zu anderen Seiten; in: <http://homepages.compuserve.de/lutte39/lu11/lulink.html>
- Karl Kübel Stiftung für Kind und Familie (1996): Familie und Wohnen - Dokumentation zum Karl Kübel Preis 1996. Bensheim
- Kiehle, Wolfgang et al. (2002): Neue Herausforderungen an die Wohnungspolitik. Positionspapier zum VII. wohnbund-Kongress 2002. Hamburg
- Klaus Novy Institut (Zugriff am 8.10.2002): Wohnen und Stadt; in: http://www.kni.de/kni_woh.htm
- Kluge-Pinsker, Antje (1998): Wohnen im hohen Mittelalter; in: Dirlmeier, Ulf (Hg.): Geschichte des Wohnens, Bd. 2, 500-1800: Hausen Wohnen Residieren. Stuttgart; 85-228
- Knödler, Gernot (2002): Anders Wohnen; in: taz Hamburg, Nr. 6863, 26.9.2002; 22
- Kreis Aachen, Stabsstelle Projektentwicklung, Forschung und Gleichstellung (Zugriff am 7.10.2002): Die Stabsstelle stellt sich vor; in: <http://www.kreis-aachen.de/buergerserv/dienststell/s16-gleichst/gleichst.htm>
- Kühn, Manfred (1998): Stadt in der Landschaft - Landschaft in der Stadt. Nachhaltige Stadtentwicklung zwischen Flächensparen und "Wohnen im Grünen"; in: Informationen zur Raumentwicklung, Heft 7/8; 495-507
- Kuhnert, Jan/Kiehle, Wolfgang (2000): Die hessische Stiftung nachbarschaftlicher Träger; in: Freihaus, Nr. 6, Juli 2000; 5

- Kuthe, Christian/Mermagen, Wilhelm/Schepers, Albert (1991): *Gemeinsam bauen - gemeinsam wohnen*. Darmstadt
- Landelijke Vereniging Centraal Wonen (Zugriff am 27.4.2001): *Centraal wonen*; in: http://www.lvcw.nl/lvcw_english.html
- Landesinstitut für Bauwesen (kurz LIB) des Landes Nordrhein-Westfalen (1999): *Neues Wohnen in NRW - Highlights zukunftsweisenden Bauens 1996-1999*. Aachen
- Lilleike, Fried/Petersen, Ulrike (1999): *PROWO - Neues Netzwerk in Hamburg*; in: *Freihaus*, Nr. 5, November 1999; 10
- Mayring, Philipp (1997): *Einführung in die qualitative Sozialforschung*. Weinheim
- McCamant, Kathryn/Durret, Charles (1989): *Cohousing - a contemporary approach to housing ourselves*. Berkeley
- Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen (kurz MAGS) (1993): *Landessozialbericht, Bd. 3, Alleinerziehende - Lebenslagen und Lebensformen*. Duisburg
- Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (kurz MFJFG) (2000): *Neue Wohnprojekte für ältere Menschen - gemeinschaftliches Wohnen in Nordrhein-Westfalen*. Düsseldorf
- Ministerium für Städtebau, Wohnen, Kultur und Sport des Landes Nordrhein-Westfalen (kurz MSWKS) (2001): *Wohnungsbauprogramm vom 17. Januar 2001*. Düsseldorf
- Novy, Klaus (1984): *Die veralltäglichte Utopie: Richtungen genossenschaftlicher Wohnungsreform in Berlin vor 1914*. Berlin
- Novy, Klaus (1991): *Zur Relevanz des gemeinschaftlichen Bauens und Wohnens*; in: Kuthe, Christian/Mermagen, Wilhelm/Schepers, Albert: *Gemeinsam bauen - gemeinsam wohnen*. Darmstadt; 7-10
- Ökologisches Dorf Düsseldorf-Unterbach (1994): *Gemeinschaftsvertrag des Ökologischen Dorfes Düsseldorf-Unterbach*, unveröffentlichtes Manuskript. Düsseldorf
- Osório, Manuel (2001): *Von der Eleganz der Ziffern*; in: *Freihaus*, Nr. 7, März 2001; 10
- P 99 Gebäude-Verwaltungsgesellschaft mbH (2000): *Verwaltungsdienstleistungen für Wohn- und Gewerbeprojekte*, Informationsbroschüre. Hamburg
- Peuckert, Rüdiger (1999): *Familienformen im sozialen Wandel*. Opladen
- Pohlmann-Rohr, Birgit (2000): *Bauen mit sozialem Verstand*, unveröffentlichtes Manuskript zur Pressefahrt des Ministeriums für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen. Dortmund
- Reifner, Udo/Keich, Roland (1995): *Privatwirtschaftliche Gruppenfinanzierung für Wohnungs- und Stadtentwicklungsprojekte*; in: *Stattbau Hamburg GmbH (Hg.): Stadt gestalten - Ideen zur Stadtentwicklung*. Hamburg; 34-52
- Reinborn, Dietmar (1996): *Städtebau im 19. und 20. Jahrhundert*. Stuttgart/Berlin/Köln
- Reinig, Klaus Joachim (2000): *Nadelöhr Grundstücke*; in: *Freihaus*, Nr. 6, Juli 2000; 7
- Rheinische Post (1993) ohne Autorenangabe: *Ein Bagger besorgte den ersten Spatenstich*; in: *Rheinische Post*, 13.11.1993, ohne Seitenangabe
- Riemer-Noltenius, Erika (1999): *Frauenwohnen - Die Bremer Beginnen*; in: *Freihaus*, Nr. 5, November 1999; 5
- Sachs Pfeiffer, Toni (1991): *Qualitative Stadt- und Gemeindeforschung*; in: *Flick, Uwe et al. (Hg.): Handbuch Qualitative Sozialforschung*. München; 394-402
- Samson, Matthias (1999): *Belegung ganz anders*; in: *Freihaus*, Nr. 5, November 1999; 7
- Schmals, Klaus M. (2000): *Wohnen, Arbeiten und Familienleben im Wandel*, unveröffentlichtes Manuskript. Dortmund
- Schrick-Hildebrandt, Peter (1999): *10 Jahre Öko-Siedlung Unterbach - Chronik eines gelungenen ökologischen Bauprojektes*; in: *Grünstift, Winter/Frühling 1999*; 16-18
- Schubert, Dirk (2002): *Die Renaissance der Nachbarschaftsidee - Eine deutsch-anglo-amerikanische Dreiecks-Planungsgeschichte*, unveröffentlichtes Manuskript zur Veröffentlichung vorgesehen im Rahmen der Dortmunder Beiträge zur Raumplanung. Dortmund
- Schubert, Herbert (1990): *Private Hilfsnetze. Solidaritätspotenziale von Verwandtschaft, Nachbarschaft und Freundschaft*, Materialien des Instituts für Entwicklungsplanung und Strukturfor-schung Nr. 145. Hannover
- Selle, Klaus (1993): *Freiräume für Gemeinschaften in der Stadt*, Werkbericht Nr. 33 der Arbeitsgruppe Bestandsverbesserung. Dortmund/Hannover
- Selle, Klaus (1996): *Planung und Kommunikation: Gestaltung von Planungsprozessen in Quartier, Stadt und Landschaft*. Wiesbaden/Berlin
- Selle, Klaus/Sutter-Schurr, Heidi (2001): *Die Wiederentdeckung der neuen Träger*; in: *Freihaus*, Nr. 7, März 2001; 6
- Senat der Freien und Hansestadt Hamburg (Zugriff am: 23. Juni 2001): *Koalitionsvertrag zwischen SPD und GAL, Themen Stadtentwicklung und Wohnen*; in: http://www.hamburg.de/StadtPol/koalition/ Stadtentwicklung_und_Wohnen.html
- Sieder, Reinhard (1987): *Sozialgeschichte der Familie*. Frankfurt am Main

- Siemonsen, Kerstin (2000): Zwischenbilanz zur Beteiligung von Bewohnern beim Wohnungsneubau, Zusammenfassung der Diskussionsrunde; in: wohnbund-informationen, H. 3/2000, Online-Fassung in: http://www.wohnbund.de/info_3_00.pdf (Zugriff am 27.1.2001)
- Stattbau Hamburg GmbH (2000): Neue Qualitäten im Planen, Bauen und Wohnen, Informationsbroschüre. Hamburg
- Stattbau Hamburg GmbH (2002): Wohnprojekte - Baugemeinschaften - soziale Stadtentwicklung: das STATTBAU-Buch. Hamburg
- Stattbau Hamburg GmbH (Zugriff am 12.1.2003): Neue Qualitäten im Planen, Bauen, Wohnen; in: <http://www.stattbau.hamburg.de>
- STEB (Stadtentwicklungsbehörde) der Freien und Hansestadt Hamburg (2001): Standort Wohnen - Hamburger Wohnungsbau von 1990 bis 2000. Hamburg
- Steinberg, Gernot (1996): Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft, alternative Wohnprojekte in Dänemark, Dortmunder Beiträge zur Raumplanung 76. Dortmund
- Süddeutsche Zeitung (2001) ohne Autorenangabe: 19,5 Mio. Paare binden sich auf ewig; in: Süddeutsche Zeitung, 16.5.2001; 16
- Umweltamt der Stadt Münster (1996): Umweltplan Münster. Münster
- Verein autofreies Wohnen e. V. (Zugriff am 8.10.2002): Die autofreie Siedlung an der Saarlandstraße; in: <http://www.autofreieswohnen.de/web/saarland.html>
- Vierecke, Kurt Dieter (1972): Nachbarschaft. Ein Beitrag zur Stadtsoziologie. Köln
- Vierter Internationaler Kongress „Neue Wohnformen in Europa“ (1995): Hamburger Manifest - Wohnpolitik für eine multikulturelle Gesellschaft; in: Informationen zur Raumentwicklung, H. 10/11; 785-788
- Voesgen, Hermann (1992): Selbstgewählte Nachbarschaften. Gemeinsam Wohnen in Hausgemeinschaften und Wohngruppen; in: Forschungsjournal Neue Soziale Bewegungen, H. 2/92; 68-74
- Wohnbund e.V. (2001): Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung. Entwurf eines Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts am 16.5.2001. Hannover
- Wohnbund e.V. (Zugriff am 9.11.2002): Redeentwurf für Rede Senator Mettbach zur Eröffnung des Wohnbund-Kongresses am 14./15.02.2002; in: <http://www.wohnbund.de/kongress/mettbach.pdf>
- WohnBund-Beratung NRW GmbH (Zugriff am 6.8.2002a): Homepage; in: <http://www.wohnbundberatung-nrw.de>
- WohnBund-Beratung NRW GmbH (Zugriff am 7.10.2002b): Regionalstelle Westfalen „Neue Wohnformen im Alter“; in: <http://www.wohnbund-beratung-nrw.de/detail.php3?projekt=6>
- Wohnraumförderungsgesetz (WoFG), Gesetz über die soziale Wohnraumförderung, in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. September 2001
- Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG), Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994
- Wolfram, Erik (2001): Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen - ein Beitrag zur Stadtentwicklung?, Diplomarbeit am Institut für Stadt- und Regionalplanung der Technischen Universität Berlin. Berlin
- Zimmermann, Clemens (1997): Wohnen als sozialpolitische Herausforderung. Reformerisches Engagement und öffentliche Aufgaben; in: Reulecke, Jürgen (Hg.): Geschichte des Wohnens, Bd.3, 1800-1918: Das bürgerliche Zeitalter. Stuttgart; 503-636
- Zinn, Hermann (1979): Entstehung und Wandel bürgerlicher Wohngewohnheiten und Wohnstrukturen; in: Niethammer, Lutz (Hg.): Wohnen im Wandel. Wuppertal; 13-27
- Zweites Wohnungsbaugesetz (II. WoBauG), Wohnungsbaugesetz, in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 1994

Interview- und Vortragsverzeichnis

- 5 Interviews mit Bewohnerinnen und Bewohnern des Ökologischen Dorfes Unterbach; Juni 1999 in Düsseldorf*
- Interview mit zwei Bewohnerinnen des Wohnprojektes Wohnen mit Kindern im Mauerfeldchen; 1. März 2001 in Würselen*
- Interview mit Frau Dr. Nina Mika-Helfmeier; Leiterin der Stabsstelle Projektentwicklung, Forschung und Gleichstellung des Kreises Aachen; 13. März 2001 in Aachen*
- Interview mit Herrn Albert Schepers; ehemaliger Mitarbeiter der WohnBund-Beratung NRW GmbH, jetzt GIB Bottrop; 11. Mai 2001 in Dortmund*
- Vortrag von Herrn Jan Kuhnert; kaufmännischer Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover; 23. März 2001 (Fachtagung „Neue Qualitäten für großstädtisches Wohnen“) in Hamburg*
- Vortrag von Frau Rosi Oltmann; Schanze eG; 24. März 2001 (Workshop auf den vierten Hamburger Wohnprojekte-Tagen) in Hamburg*
- Vortrag von Herrn Thomas Rohr; Stadtplanungsamt Dortmund; 18. Mai 2000 (Seminar „Wohngruppenprojekte“, Fakultät Raumplanung, Universität Dortmund) in Dortmund*
- Vortrag von Herrn Cord Soehlke; Stadtplanungsamt Tübingen; 23. März 2001 (Fachtagung „Neue Qualitäten für großstädtisches Wohnen“) in Hamburg*

