



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Modellprogramm

**Gemeinschaftlich wohnen,
selbstbestimmt leben**

„Potenziale gemeinschaftlicher
Wohnformen – eine Bilanz“





2.1.2 Herausforderungen trägerinitiiertter Projekte Gemeinschaftlichen Wohnens

Die Situation und Ausrichtung trägerinitiiertter Projekte ist nicht mit der selbstorganisiertter Projekte zu vergleichen. Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind hier immer im Kontext bzw. als Teil der Quartiers- oder Dorfentwicklung zu sehen: mit professionellen, erfahrenen und auf dem lokalen/regionalen Immobiliensektor gut vernetzten Akteuren, wie z. B. kommunalen Wohnungsbauunternehmen und -genossenschaften.

Wie die entsprechenden Projekte aus dem Modellprogramm (z. B. Wohnen im Quartier in Trier, Quartiersoffensive Gemeinschaftliches Wohnen Speyer-West, Petrihaus Hofgeismar) zeigen, stehen hier andere Themen im Mittelpunkt:

- ◆ die **Marktfähigkeit des Angebots** (was macht es für potenzielle Neumieterinnen und -mieter attraktiv?), verbunden mit den Fragen nach dem gewünschten Mieter-Mix (Alt und Jung, mit und ohne Unterstützungsbedarf, unterschiedliche Einkommen, ...), der Gewährleistung bezahlbarer Mieten und gezielter Öffentlichkeitsarbeit,
- ◆ die **Wirtschaftlichkeit baulicher Maßnahmen** und das **Einhalten des Kostenplans**,
- ◆ die **Verzahnung und Koordination der verschiedenen Bedarfe und Nutzungen**, insbesondere (mit Blick auf die ältere und hochbetagte Mieterschaft) von Wohnen und Pflege und den daran geknüpften gesetzlichen Anforderungen (Brand-schutz, Heimaufsicht, Notrufsystem, ...),

2 Aus der Projektpraxis für die Projektpraxis

- ◆ die **Öffnung bzw. Integration ins Quartier** (wozu auch, insbesondere bei Akzeptanzproblemen, das „Mitnehmen“ der Nachbarschaft gehört) und damit verbunden
- ◆ der **Aufbau eines professionellen Quartiersmanagements** und dessen nachhaltige Weiterführung nach Auslaufen der Förderung.

Wie kann dies gelingen, worauf kommt es an? Als wichtigste Punkte führten die Modellprojekte dazu an:

- ◆ umfassende **Vorarbeiten** (Bedarfsanalysen, Gutachten),
- ◆ eine enge **Kooperation mit der Kommune**,
- ◆ **Synergieeffekte nutzen**, bspw. ein professionelles Quartiersmanagement und Begegnungsorte über Fördermittel aus Programmen wie „Soziale Stadt“ oder „Aktive Kernbereiche in Hessen“ finanzieren,
- ◆ eine **interdisziplinäre Projektentwicklung** und enge Kooperation mit allen Partnerinnen und Partnern (z. B. aus der Pflegewirtschaft),
- ◆ eine gute **Vernetzung mit lokalen Akteuren** und engagierter Bürgerschaft und
- ◆ **Transparenz** durch kontinuierliche Kommunikation.

Das Projekt „Wohnen im Quartier“ der Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG (WOGEBE eG) in Trier zeigt wie dies funktionieren kann: Auf der Basis jahrelanger konstruktiver Zusammenarbeit mit der Stadt

Trier und eingebunden in das Integrierte Entwicklungskonzept (IEK) „Soziale Stadt“ konnte das Projekt auf einem städtischen Erbbaugrundstück realisiert und eine qualifizierte Projektsteuerung sowie das Quartiersmanagement finanziert werden. Eine interne multiprofessionelle Steuerungsgruppe der WOGEBE eG (aus Geschäftsführung, Projektsteuerung und Quartiersmanagement) trug entscheidend zur erfolgreichen Umsetzung bei, ebenso wie die enge Kooperation mit externen Partnerinnen und Partnern. So entwickelte die WOGEBE das Projekt mit dem inhaltlichen Schwerpunkt „Wohnen im Alter und bei Pflegebedarf“ von Anfang an zusammen mit einem ambulanten Pflegedienst, der in der Wohnanlage nun seine Geschäftsstelle und eine Tagespflegestätte eingerichtet hat. Bei der Finanzierung ermöglichten sowohl die Förderbank (ISB, zuständig für die Soziale Mietwohnraumförderung in RLP) als auch die Geschäftsbank durch ihre flexible Herangehensweise einen nachfrageorientierten Wohnungs-Mix. Ein Contracting-Modell mit dem kommunalen Energieversorger sicherte ein günstiges Mieterstromangebot. Die Fördermittel des BMFSFJ wurden in ein Nachbarschaftscafé investiert. Um das Quartiersmanagement – und damit die aufgebauten, vor allem ehrenamtlichen Strukturen – auch nach Ende der Förderung für zwei weitere Jahre zu sichern, gründete die WOGEBE gemeinsam mit dem örtlichen Träger der Gemeinwesenarbeit eigens eine gemeinnützige Gesellschaft, die über eine regionale Stiftung entsprechende Mittel akquirieren konnte.

Wohnen im Quartier Thyrususstraße, Trier / RLP

Fertigstellung 2020

Das genossenschaftliche Wohnungsbauvorhaben mit 85 % geförderten Wohnungen entstand in einem benachteiligten Stadtteil mit dem Ziel, die Lebensbedingungen älterer Menschen im Quartier zu verbessern und ein an ihren spezifischen Bedürfnislagen ausgerichtetes Wohnangebot zu schaffen. In das Projekt integriert wurden ein Nachbarschaftscafé und ein Nachbarschaftsbüro, das mit einer hauptamtlichen Kraft besetzt ist.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 37, alle barrierefrei, davon 3 rollstuhlgerecht

Wohnfläche: 2.528 m²

Wohnungsgrößen: 46 – 105 m²

Gemeinschaftsanlagen: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

plus-Bausteine: ja (siehe Tabelle auf Seite 84/85)

Rechts-/Organisationsform: eG, Wohnen zur Miete

Projekträgerin: WOGEBE – Wohnungsgenossenschaft Am Beutelweg eG

Kooperationspartner: Pflegedienst VERRUS e.V. für den Bereich der Pflege; THYRSUS gGmbH zur Förderung aktiver Nachbarschaft

Galia III – Solidarisch leben im Quartier, Saarbrücken / SL

Fertigstellung 2018

Finanziert durch einen Bauträger realisierte der Verein Galia das dritte Wohnprojekt für Menschen aller Generationen, die gemeinschaftlich in einer verbindlichen Nachbarschaft wohnen möchten. Unter dem Motto „Alt und Jung gemeinsam – Wege des sozialverträglichen und bezahlbaren Wohnens“ möchte das Projekt auch Personengruppen mit geringem Einkommen den Weg ins gemeinschaftliche Wohnen ermöglichen.



Standort: innerstädtisches Quartier

Wohneinheiten: 16, davon 2 barrierefrei, 14 barrierearm

Wohnfläche: 1.363 m²

Wohnungsgrößen: 68 – 131 m²

Gemeinschaftsanlagen: barrierefreie EG-Wohnung als Gemeinschaftsraum

Rechts-/Organisationsform: Wohnen zur Miete, Verein (Bewohner/innen)

Projekträgerin: Galia e.V. Gemeinsam aktiv leben ist attraktiv

Kooperationspartner: bAu Immobilien GmbH