Gemeinschaftlich Wohnen – Was kann das sein?

Conny Müller, Bernd Müller

WohnSinn eG Darmstadt: Was ist das?

WohnSinn1	**WohnSinn2**	**WS-Bessungen**
selbstorganisiert 1990 Verein, 1998 eG	WS-initiiert 2003	WS-initiiert 2016
Bezug 2003	2008	2021
Ort DA-Kranichstein	DA-Kranichstein	DA-Lincoln-Siedlung
Wohnungen 39	35	43

Wozu diese Veranstaltungsreihe?

- **In der nächsten Zeit gibt es Chancen auf Grundstücke für Wohnprojekte.**
  2020 kann der Bebauungsplan für das Ludwigshöhviertel fertig sein.
  Dann können sich Wohnprojekte bewerben.
  Im Erfolgsfall muss die Umsetzung sehr schnell gehen
- **Es braucht deshalb Menschen, die bereit sind, sich mit Recht, Finanzen und Organisation zu beschäftigen.**
  Die Reihe soll einen Überblick über diese Themen geben und Mut machen, sich beim Aufbau einer Gruppe zu engagieren.
- **Heute geht es um Ziele von Wohnprojekten**

  Wohnprojekte sind Hausgemeinschaften mit Gemeinschaftsräumen, die Nachbarschaft und Unterstützung bewusst fördern wollen und sich (teilweise) selbst organisieren.

Warum Wohnprojekte?

Mitglieder von Wohnprojekten möchten in einer Nachbarschaft wohnen, die es leicht macht, Kontakte zu knüpfen.

Um was geht es noch?

Motivation der Besucher/innen

- Menschen für Freizeitaktivitäten finden
- Gegenseitige Hilfe im Alltag
- Wohnsitz für das Alter
- Mitgestaltung des Wohnumfelds
- Betätigungsfeld
- ?

Was bringen Wohnprojekte den Bewohner/innen?

Erfahrungen aus der Untersuchung von 6 Wohnprojekten

Institut Wohnen und Umwelt, TransNIK, Fallstudienbericht 2018

Befragung von **6 Projekten** mit **11 bis 37 Wohneinheiten**

4 Projekte waren „**generationenübergreifend**“, 2 Projekte „**50+**“

(Rücklauf zw. 20-50 % = 103 Personen; im Mittel 7 Jahre im Projekt lebend)

Ergebnisse des Forschungsprojekts

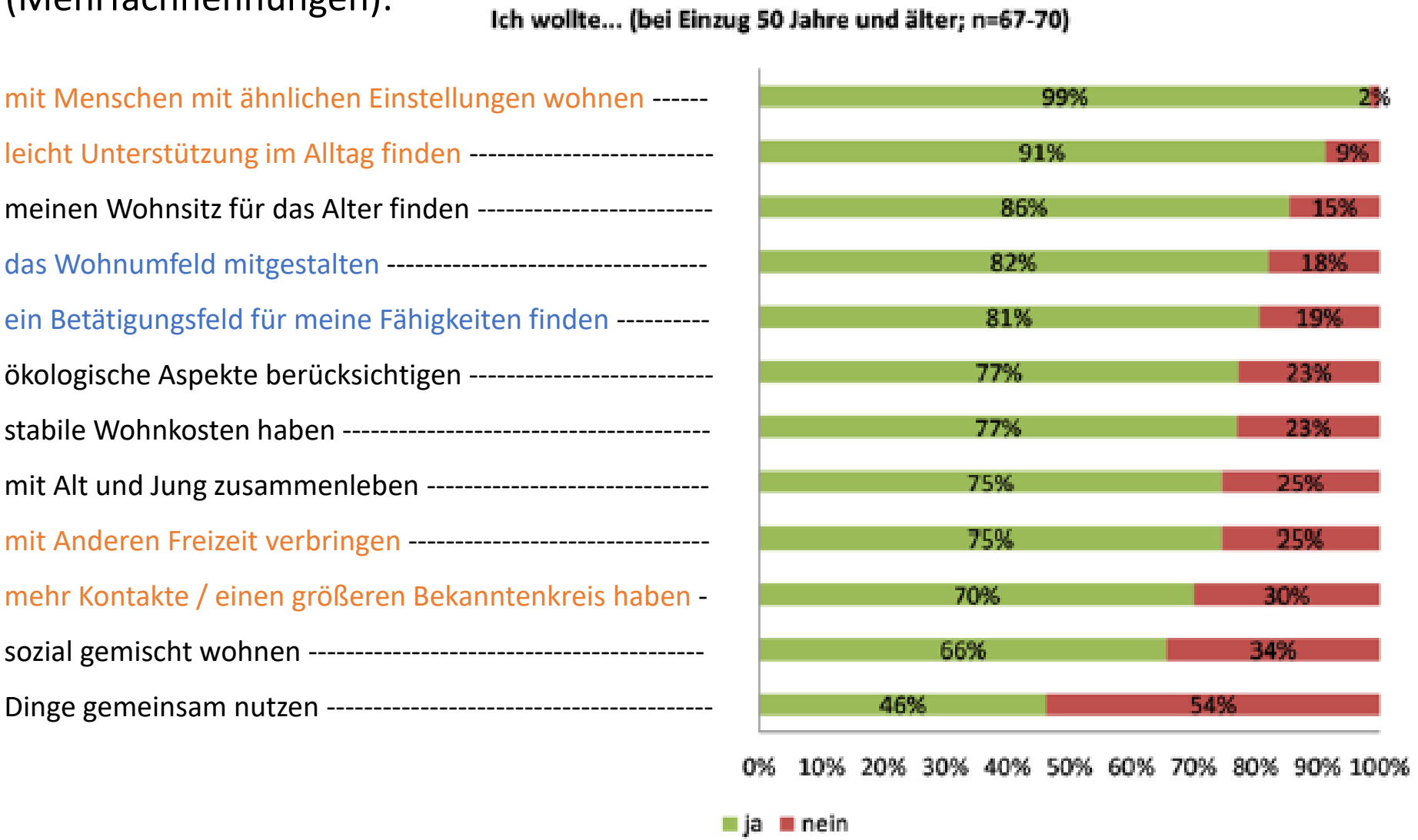
https://www.iwu.de/forschung/handlungslogiken/transnik/

Ergebnisse der Bewohnerbefragung

https://www.iwu.de/fileadmin/user_upload/dateien/nachh_bauen/TransNIK_Werkstattbericht_Nr._10_Bewohnerbefragung_IWU.pdf

Gute Nachbarschaft - Erwartungen

Erwartungen beim Einzug in das Wohnprojekt
(Mehrfachnennungen):



Wie haben sich die Erwartungen erfüllt?

Mehr Kontakte! Größerer Bekanntenkreis

Diese Erwartung hatten ca. 70 % der Befragten: Für fast alle hat sie sich erfüllt

- 80 % treffen sich mind. 1 monatlich mit Nachbarn, 50 % tun dies öfter
- 90 % unternehmen Freizeitaktivitäten mit Nachbarn mind. 1 x monatlich, 50 % tun dies öfter
- 80 % haben mind. einen Nachbarn, an den sie sich mit persönlichen Anliegen wenden können
- 90 % besuchen mind. 1 x monatlich im Projekt angebotene Freizeittermine

Unterstützung und Hilfe

Einkaufen, Reparaturen, Haustiere versorgen, Zuhören bei Problemen…

- Bezogen auf den **letzten Monat** waren 41 % der Befragten für ihre Nachbarn dagewesen und hatten dabei im Mittel 4¼ Stunden aufgewendet.
- 81 % der Befragten würden im Bedarfsfall ihre Nachbarn um Hilfe bitten, 13 % verneinten dies.

Konflikte

Zwischen 63 % bis zu 96 % haben in den zurückliegenden sechs Monaten Konflikte erlebt.

Angaben zu den Ursachen

- Uneinigkeit, wie Dinge geregelt werden sollen
- Unterschiedliche Vorstellungen zum Umgang mit Gemeinschaftseigentum
- Einzelne missachten Regeln oder handeln unabgestimmt
- Individuelle Nachbarschaftsstreitigkeiten

14 % fühlten sich davon persönlich schwerwiegend belastet, 43 % immerhin teils/teils

Über ein Drittel empfindet die Entscheidungsfindung in strittigen Fragen als zäh und langwierig

Ein Drittel stimmt der Aussage zu, dass „Querulanten“ das Projekt schon stark belastet haben

Positive Bilanz

89 der 103 Befragten würden wieder in ein Projekt ziehen
(4 nicht, 3 waren unentschieden)

Wichtigste Gründe (Mehrfachnennungen):

- Gute Kontaktmöglichkeiten, keine Einsamkeit (54 %)
- Gestaltungsmöglichkeiten (27 %)
- Vertrauen im Wohnumfeld, Bereicherung …

Was bringen Wohnprojekte den Bewohner/innen?

- **Beziehungen mit kurzen Wegen**
  (Kontakte, Informationen)
- **Unterstützung** im Alltag
- **Einfluss** auf das soziale Miteinander
  (Hausordnung, Nutzungsregeln)
- **Gemeinschaftsräume** mitgestalten & nutzen
  (Gästezi., Multifunktionsraum, Werkstatt)
- **Sharing-Projekte** (E-bikes, Werkzeug, Lastenanhänger, Tausch-Ecke)
- **Anregungen** / Angebote
  Interessengemeinschaften (z. B. Englisch-Konversation, Chor) und hausinterne Angebote (z. B. „Kneipe“, Filmabende, Mittagstisch)
- Selbstverwaltungs-**Gremien**
  die Initiativen ergreifen können,
  z.B. zur Regelung interner Konflikte oder wenn neue Bedürfnisse entstehen
- **Wohnsicherheit** in Mietprojekten (stabile Nettomieten, ggf. niedrige Energiekosten, niedrige Betriebskosten durch Eigenarbeit)

Soziale Effekte

- **Aktive Gestaltung des „dritten Lebensalters“**
- **Entlastungen für Eltern und für pflegende Angehörige**
- **Länger selbständig Wohnen im Alter**
  Kompensation für dünner werdende familiäre Netze
- **Gemeinschaftsräume und Sharing-Angebote**
  sind für Menschen mit wenig Einkommen (mit kleinen Wohnungen u. geringer Mobilität) besonders wertvoll
- **Engagement im Quartier**
  In Wohnprojekten kommt oft eine "kritische Masse" an engagierten Menschen mit Gemeinsinn zusammen.

Wodurch entwickelte sich Nachbarschaft?

- **Gemeinsame Planung** vor Bezug: Gebäude und Wohnungen
- **Begegnungsflächen** (Gemeinschaftsräume, Hof, Dachterrasse, Laubengänge)
- **Bildung von Interessensgruppen** (Car-Sharing, Chor, …)
- **Freizeitangebote von Mitbewohnern**, Angebote „AG Gemeinsinn“ (Filmabend, „Kneipe“, Feiern, Wandertag)
- **Regelungs- und Abstimmungsbedarf** Anschaffungen, Nutzungsregeln, Hausordnung
- **Arbeit in Haus und Hof** (Hausmeister, Garten, Gestaltung und Pflege der Gemeinschaftsräume)

Konzept – Welche Rolle spielt die Größe?

unter 10 Haushalte << ca. 20 << ca. 40 << 50 und mehr

- gemeinsame Räume und Dinge teilen - je größer, desto mehr Möglichkeiten
- gemeinsame Aktivitäten – je größer desto mehr Chancen, für bestimmte Interessen Partner zu finden
- Nähe, Vertrautheit, ähnlicher Lebensstil – je kleiner, desto größere Homogenität möglich (und nötig)
- Regeln – je kleiner, desto „lockerer“ und informeller
- Konflikte – je größer, desto mehr Abpufferung

Partizipation und Engagement

Befragungsergebnisse zu Partizipation und Selbstverwaltung

- Rund 70 % war die Mitsprache im Projekt wichtig
- Rund 70 % erwarteten ein sinnvolles Betätigungsfeld

Wie viele beteiligten sich tatsächlich?

- Rund 70 % hatten eine feste Verantwortlichkeit im Projekt übernommen (z. B. in der Hausmeisterei, Hausverwaltung, …)
- 86 % gaben an, im vergangenen Monat Zeit für Aufgaben im Haus und Arbeitsgruppen aufgewendet zu haben – im Mittel 7 h (große Streuung / Median 4 h)
- 60 % meinten, dass sich einzelne Mitbewohner mehr einbringen sollten.
- Immerhin sagen 70 %, dass die Erledigung von Aufgaben im Projekt gut klappt.

Organisation der Hausgemeinschaft

Vorstand eG: Finanzierung, Vertretung nach außen (GF)

Bewohnerrat

Leitung der Bewohnerversammlung, Koordination der Arbeitsgruppen, Verwaltung der Hauskasse, Absprachen mit dem Vorstand (GF)

Arbeitsgruppen

Haus-erhaltung	**Haus-verwaltung**	**Außen-anlagen**	**Gemeinschafts-räume**
Technische Über-wachung, Reparaturen	Nebenkosten-abrechnung, Müll	Planung, Pflege, Spielgeräte	Ausstattung, Vermietung an Externe

Bewohnerversammlung

(mind.) monatliche Treffen
entscheidet über Regeln (Nutzung der Gemeinschaftsräume, Gebühren, Hausordnung) und größere Anschaffungen

Nachbarschaft – und was noch?

– Soziale Ziele

– Ökologische Ziele

– Kooperation mit sozialen oder kommunalen Trägern

– Einrichtungen für das Quartier (Kultur, Treffpunkt)

– Besondere Wohnformen

Soziale Ziele - Zielgruppen

- Gemeinsam Wohnen Jung & Alt
  z.B. WohnSinn-Projekte mit Quoten für Haushalte mit Kindern
- Seniorenwohnen (50+)
  z.B. Gingko Langen
- Integration von Menschen mit Behinderungen
- Integration von Wohnungen für geringe Einkommen
  (z. B. WohnSinn eG, 1/3 Sozialmietwohnungen)

Beispiel Heiner Syndikat Darmstadt

Preisgünstig Wohnen - auch für Menschen ohne Eigenkapital:

- Erhalt der alten Bausubstanz
- möglichst preisgünstige Sanierung
- Finanzierung durch Förderdarlehen

Ökologische Ziele

- Passivhaus als Energiestandard
  ggf. energetische Sanierung zum Passivhaus
- Nutzung regenerativer Energien; Mieterstrom
- Autoreduziert/-frei Wohnen
  Car-sharing, Monatskarten-Sharing,
  E-bike-Sharing
- Geräte und Maschinen teilen, Tauschbörsen
- Flächensparendes Bauen
  z. B. durch Vorgaben für Wohnungsgrundrisse und Belegung
- Naturnah gestaltete Außenflächen (einheimische Pflanzen, Insektenweide, u.ä.)

Kooperation mit sozialen oder anderen Trägern

- Pflege-WG, Demenz-WG
- Beratungsstellen (z.B. von kommunalen Trägern)
- Cafe
- Quartiers-Treff

Beispiel Ginkgo Langen

Demenz-WG mit 10 Personen wird vom Demenz-Forum Darmstadt (Generalmieter) betrieben

Ehrenamtliche Hilfeleistungen durch Ginkgo-Mitglieder

Im Bedarfsfall erhalten Ginkgos Vorrang bei Nachbelegung

Kulturelle Angebote

Beispiel Agora Darmstadt

AGORA bewegt e.V.

Home das Lokal **die Kultur** das Wohnprojekt

Agora - das Lokal

Veranstaltungen

Mo. 18.11.2019

Einlass 20 Uhr
Beginn nach Aufbau der Instrumente
Ankommen im Foyer ab 19:30
ORT: AGORA Saal
Spende für die Raummiete erbeten

Open Stage für freie Improvisation

Treffpunkt für MusikerInnen, TänzerInnen und Aktive aus anderen Kunstrichtungen
Improvisation meint hier: das Wagnis, uns im hier und jetzt zu begegnen. Klang, Bewegung, Stimme, Text,... fügen sich im Ra zu einer gemeinsamen Form oder Gestalt, die immer neu, imr anders und – eigenartig ist.
Der Impuls für diese Veranstaltung stammt aus der Erkenntni und dem Bedürfnis - , das Verbindende unter den Menschen bestärken. Wenn möglich.
In der aktuellen Zeit gibt es für mich nichts Wesentlicheres al DAS... Die Improvisation als Kunstform beinhaltet diese inner Bewegung in einer verdichteten Art und Weise.
Info Caroline Knöbl, 0179 1369133

Sa. 23.11.2019
So. 24.11.2019

Einlass 19 Uhr
Beginn 20 Uhr
AGORA Saal

Theatermacher Darmstadt: #metoo_taurus Ein labyrinthischer Abend

von und mit:

Experimentelle Wohnformen

Cluster-Wohnen

Kombination von

- kleinen Wohnungen (eigenes Bad, keine Küche oder kleine Teeküche)
- mit gemeinsamer Erschließung und
- großzügiger Gemeinschaftsfläche

Mehr Distanz als in einer Wohngemeinschaft – mehr Gemeinschaft als im Wohnprojekt

Vom Konzept zum Einzug

- **Gründung und Konzeptentwicklung:**
  Gruppenfindung und -festigung
  Organisationsstruktur, Ziele und inhaltliches Konzept
- **Planung:**
  Rechtsform & Finanzkonzept, Suche einer Liegenschaft
- **Bau:**
  Planungsvorgaben, Organisation des Bauprozesses und des Fachpersonals
- **Hausgemeinschaft:**
  Gremien und Regeln für das Zusammenleben

Wichtige bundesweite Informationsquellen

- Wohnprojekte-Portal
  https://www.wohnprojekte-portal.de/home/

- FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
  http://www.fgw-ev.de/

- Stiftung TRIAS
  https://www.stiftung-trias.de/home/

Projekte in Darmstadt

- WohnSinn1, 2003, 39 Wohnungen, WohnSinn eG
- Sandberghof, 2007, 7 Wohnungen, WEG & GBR
- WohnSinn2, 2008, 35 Wohnungen, WohnSinn eG
- WohnArt3, 44 Wohnungen, Verein & bauverein AG
- Agora eG, 2017, 50 Wohnungen, eG
- K76, 13 Wohnungen, eG
- Heiner-Syndikat, 2019, 18 Wohnungen, Mietshaussyndikat

… im Bau

- Zusammenhaus, 46 Wohnungen, Verein & bauverein AG
- WohnSinn Bessungen, 43 Wohnungen, WohnSinn eG

… und in Langen

- Ginkgo1 und Ginkgo2 mit 26 bzw. 17 Wohnungen, WEG