

# Wohnen in Gemeinschaft

- insbesondere für Menschen in der zweiten Lebenshälfte -



**Dokumentation  
der Veranstaltung  
am 5. April 2006**

**im Rathaus**



#### **Einstieg**

Der Sprecher des Fachforums II der Lokalen Agenda, Dr. Klaus Eick berichtet von den Ideen der Lokalen Agenda zum Thema „Wohnen in Gemeinschaft“. Nach einem sehr erfolgreichen ersten Zusammentreffen von Experten, Agenda-Vertretern und Bürgern im November 2005 fand die zweite Gesprächsrunde nun im Rathaus Düsseldorf statt. Der überaus große Zuspruch durch Bürger, Verbände und Fachleute zeigt die Dringlichkeit des Themas. Armin Bank als Leiter des Wohnungsamtes betonte, dass die Koordination des Themas „Gemeinschaftliches Wohnen“ stadintern über sein Amt erfolgen wird. Unterstützt werden Interessierte durch entsprechende Informationen **auf der Seite des Wohnungsamtes** im Internet. Er verwies außerdem auf bereits existierende erfolgreiche Projekte, wie „Pflegerwohnplätze“ und „Gruppenwohnungen“. Diese wurden vom Land gefördert und in ‚ganz normalen Miethäusern‘ umgesetzt.

Mit den nachfolgenden Referenten wurden bei dieser Veranstaltung sehr konkrete bereits laufenden und ein geplantes Wohnprojekt vorgestellt.

#### **I. Vorträge**

##### **Gerda Helbig „Forum gemeinschaftliches Wohnen“, Hannover**

Das Forum ist ein Dachverband für deutschlandweit 350 Initiativen und Wohngruppen. Die Beratungsstelle in Hannover hatte allein im Jahr 2005 mehr als 10.000 Anfragen zum Thema ‚Wohnen im Alter‘.

##### **Wünsche für gemeinschaftliches Wohnen**

Selbstbestimmt in nachbarschaftlicher Verbundenheit, rechtlich abgesichert und ökologisch sinnvoll. Die Bewohner entscheiden selbst, wer bei und mit ihnen in das Objekt einzieht und mitwohnt. Die Verbindlichkeit der Nachbarschaft überträgt sich auch bei personellem Wechsel innerhalb des Hauses. Die Projekte werden schon vor der Realisierung **mit** den künftigen Bewohnern geplant und verwirklicht. Die Menschen müssen das gemeinschaftliche Wohnen wollen, der soziale verbindliche Zusammenhang ist wichtig.

##### **Erfahrungswerte**

Die meisten Gemeinschaften sind Mietverhältnisse. Wohnungsbaugesellschaften machen zunehmend mit bei solchen Vorhaben, weil sie solide Miet- und Wohnverhältnisse bekommen und das Wohnumfeld positiv beeinflusst wird. Die Kerngruppe sollte überschaubar bleiben, selbst bei kleine Gruppen ist der Planungsaufwand enorm, so dass i. d. R. viel Hilfe benötigt wird. Das Berliner Institut für Urbanistik stellt außerdem fest: Die neuen Lebens- und Wohnformen führen auch die wachsende Zahl an Singles zu Gemeinschaften zusammen, denn Dienste kann man kaufen, emotionale Zuwendung nicht.

##### **Trends**

Ältere Menschen wollen zurück in die Stadt und nicht in ländlichen Idyllen von Residenzen und Heimen wohnen. Miete geht bei Wohnprojekten vor Eigentum. Die Wohnquartiere

müssen fußläufig erreichbare Infrastruktur haben. Hilfsangebote sollten vor Ort sein genauso wie eine gute Beratung bzgl. der Wohnformen. Die Wohnungen müssen bezahlbar sein.

#### **Eckehard Wienstroer, Architekt aus Neuss und Sieger eines Wohnprojektwettbewerbs**

Die Stadt Neuss wird zusammen mit dem Land NRW eine Brachfläche nördlich des Neusser Hauptbahnhofs zu einem Quartier mit rund 260 Wohnungen umwandeln. Auf dem ehemaligen Bahn-Gütergelände werden vom Sommer 2006 an sehr unterschiedliche Wohntypen realisiert. Alle Gebäude sind barrierefrei und damit für Ältere wie Behinderte gut erreichbar. Es wird dort u. a. 23 Gruppenwohnungen und 18 Pflegeeinheiten geben, außerdem Anlagen für 2-6 Bewohner, Sozialwohnungen als geförderter Wohnungsbau. Auch Appartements für Demenzkranke in 7-er-Gruppen und für Pflegebedürftige wird es inmitten von Familienwohnungen geben. Es findet ausdrücklich keine Konzentration einzelner Wohnformen statt, sondern eine Streuung über das gesamte Areal. Die Anlage wird durch gläserne Laubengänge lärmgeschützt und mit lärmdämmenden Bodenmaterialien ausgestattet. Ein ausgetüfteltes Parkregal-System hält den Autoverkehr aus dem gesamten Quartier heraus. Eine Beratungsstelle der Diakonie wird sich vor Ort befinden. Der Kirchenverband kümmert sich auch um die Belegung der besonderen Wohneinrichtungen. Der Wohnpark wird durch einen Garten der Sinne abgerundet, der auch für Rollstuhlfahrer und Gehbehinderte ohne Probleme besucht werden kann.

#### **Trude Reibert, Haus Mobilé in Köln**

Vor zehn Jahren hat ein Verein einen Investor sowie einen Architekten für das Wohnvorhaben in Köln-Weidenpesch gefunden, nachdem die Politiker eine Mischfinanzierung für das Projekt abgelehnt hatten. Es entstand ein Niedrig-Energiehaus mit begrünten Dächern, in dem heute etwa 60 Bewohner zwischen Kleinstkind und 80 Jahre leben. Jeder ist Vereinsmitglied und zahlt 37 Euro Jahresgebühr zuzüglich einer freiwilligen Spende für den Gemeinschaftsraum, die allerdings nicht alle Bewohner bezahlen. Die Wohnungen sind zwischen 36 und 144 Quadratmeter groß, haben alle Balkon oder Wintergarten und barrierefreie Bäder. Das Sozialkonzept sieht vor, dass ein Drittel der Bewohner über 60 Jahre alt sein soll. Es gibt keine Pflegestation. Freiwillige Bewohner betreiben ein Cafe im Haus, das mehrfach in der Woche geöffnet ist. Erfahrung aus acht Jahren gemeinsamer Nachbarschaft ist u. a., dass Wohnverträge und Verpflichtungen gegenüber dem Gemeinschaftseigentum verbindlich geregelt werden müssen.

#### **Anja Kosha Joubert, Ökodorf Sieben Linden**

Auf dem platten Land in der Altmark Sachsen-Anhalts haben rund 110 Bewohner aller Altersstufen ein Dorf nach ökologischen und nachhaltigen Kriterien aufgebaut. Ihnen gehören 42 Hektar Land, davon Wald, Garten/Äcker und rund ein Viertel Bauland. Es gibt eine nahezu völlige Selbstversorgung, wozu auch ein eigener Wasserkreislauf incl. Klärsystem und Energiesysteme zählen. Viele Häuser sind aus Holz des eigenen Waldes gebaut, weitere Baumaterialien sind Stroh und Lehm. Jeder Bewohner zahlt bei Einzug ins Ökodorf einen Gemeinschaftsanteil von 12.300 Euro, der bei Fortzug zurück gezahlt wird. Zum sozialen

Leben gehören größere und kleinere Nachbarschafts-Gesprächskreise, die planen und entscheiden. Gemeinsame Feste stehen ebenso regelmäßig auf dem Kalender. Die Menschen im Ökodorf arbeiten auch mit den Nachbarorten politisch und kulturell zusammen. Sie haben nach eigenen Angaben eine hohe soziale Kompetenz entwickelt. Neue Interessenten werden zunächst ein Jahr in Form einer Außengruppe betreut und auf das Wohnen in Sieben Linden vorbereitet.

## II. Anschließende Diskussion

Johannes Lenz von einem Wohnprojekt in Düsseldorf-Gerresheim erzählt, dass die Initiative vor 13 Jahren ein Grundstück erworben hat, das inzwischen mit mehreren Häusern mit Holzfassaden und Regenwassernutzung bebaut und bewohnt ist. Der Wille zu Kompromissen und zum sozialen Miteinander war in der Planungsphase besonders wichtig. Solche Projekte brauchen Zeit, aber am Ende zehren viele davon. Nach Absprache können Gruppen das Projekt besuchen.

Andere Mitdiskutanten verweisen darauf, dass Eigentumsfragen und Gemeinschaftsvorhaben immer notariell geregelt sein sollten. Genauso muss überprüft werden, was von den Mitbewohnern vorfinanziert werden muss, was von einem möglichen Verein gezahlt wird.

Es taucht natürlich die Frage auf: Was tun, wenn Charaktere nicht zusammen passen? Zusammen wohnen kann man lernen, Alternative kann immer das räumliche Auseinanderziehen zweier Streithähne sein, sofern die Wohnsituation es zulässt. Viele fügen sich jedoch durch die Planungs- und Bauphase in die neue Gemeinschaft ein und finden ihre Rolle. Probewohnen und Wartestellung sind ebenso Verfahren mancher Initiative.

Einige Düsseldorfer Initiativen und der Seniorenbeirat beklagen die mangelnde Unterstützung für Gemeinschaftswohnprojekte durch die Stadt und Politik. In Nachbarstädten wie Meerbusch bekomme man sehr schnell Kontakt zu den Dezernenten bzw. Fachleuten der Stadtverwaltung. Bei geplanten Projekten wie dem Derendorfer Stadtquartier, dem Gelände der Ulanenkaserne an der Tannenstraße wollen gerade die gewählten Seniorenvertreter in die Gespräche und Planungen einbezogen werden. Das geschehe aber nicht. Zitat: „Es wird immer noch **über** Senioren geredet statt **mit** ihnen.“

Herr Bank vom Amt für Wohnungswesen erläutert, dass sie immer wieder mit der Wohnungswirtschaft sowie mit den Wohlfahrtsverbänden zusammensitzen und über neue Wohnformen beraten. Im Übrigen ist eine neue Internet-Präsenz der Stadt bzgl. des Themas in Vorbereitung, die alle Kontakte und Informationen bündeln will.

Herr Heddergott von der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) ergänzt, dass die SWD Gruppenwohnplätze bauen wird.

Das Netzwerk Golzheim will von der Agenda mehr Unterstützung für Gruppenprojekte bekommen. Günstiges Wohnen werde häufig nur in Verbindung mit WBS oder Behinderten angeboten. Das reiche aber nicht aus in der Zukunft.

Von mehreren Seiten wird jedoch auch betont, dass sich Wohninitiativen zusammen setzen müssen, um möglichst konkrete Vorstellungen zu entwickeln, bevor sie sich an die Stadt und

mögliche Bauinvestoren wenden. Je unkonkreter die Absicht sei, desto weniger Aussicht auf Erfolg habe sie.

Gleichwohl werden in Düsseldorf die Möglichkeiten für konkrete Projekte Privater vermisst, die sich unabhängig von Bauträgergesellschaften realisieren lassen.

Frau Dieterich, Innenarchitektin, stellt ein seit zehn Jahren bereits funktionierendes Wohnprojekt in Verbindung mit der Wohnungsgenossenschaft Düsseldorf-Ost vor. Das solar- und energieeffiziente Bauen sei ungemein wichtig für alle künftigen Vorhaben. Die städtischen Behörden seien dabei durchaus kooperativ gewesen, von ursprünglich 364 Wohn-Bewerbern seien schließlich 48 eingezogen.

**Dr. Klaus Eick fasst die Diskussion als sehr ergiebig und hilfreich zusammen und hofft, dass die Vernetzung aller Aktiven weiter geht. Er kündigt eine weitere Veranstaltung im Laufe dieses Jahres an. Sie soll noch größer angelegt sein und den Bedürfnissen der Bürger entgegen kommen. Im Mittelpunkt werden dann Beispiele und Möglichkeiten in Düsseldorf stehen.**

## **(Lokale) Agenda 21**

Seit der Konferenz für Umwelt und Entwicklung 1992 in Rio de Janeiro engagieren sich Menschen, um die in Rio verabschiedete Agenda 21 umzusetzen. Ihr Ziel ist, eine „nachhaltige Entwicklung“ zu initiieren. Nachhaltige Entwicklung im Sinne der Agenda 21 bedeutet, so zu entscheiden, dass unsere Aktivitäten nicht zu Lasten anderer Länder und nicht zu Lasten künftiger Generationen erfolgen. Angestrebt ist jeweils die Berücksichtigung ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Belange.

Neben den Aktivitäten der Regierungen wurde die Bedeutung lokalen Engagements hervorgehoben. Lokale Agenda-Prozesse stützen sich auf die Mitarbeit der Bürgerinnen und Bürger in ihrer Stadt. Zusammen mit gesellschaftlichen Gruppen, Vertretern aus Politik und Verwaltung sowie Firmen werden Ideen für die Zukunft der Stadt und der Welt entwickelt und umgesetzt. Allein in Deutschland existieren knapp 1900 solcher lokalen Agenda-Prozesse.

In Düsseldorf sind seit 1996 Menschen im Rahmen der Lokalen Agenda aktiv. Bürgerinnen und Bürger haben sich in vier Fachforen zusammengeschlossen:

Fachforum I	“Arbeit und Wirtschaft”
Fachforum II	“Lebensraum Stadt”
Fachforum III	“Ressourcenschonung”
Fachforum IV	“Lebensstile / Lebensqualität”

Zusammen mit verschiedenen städtischen Ämtern und gewählten Vertreterinnen und Vertretern der Kommunalpolitik haben sie bisher über 30 Projekte auf den Weg gebracht. Der Prozess der Lokalen Agenda wird im Umweltamt koordiniert.

### **Ansprechpartnerin Lokale Agenda**

Ursula Keller                      Agenda-Koordinatorin der Stadt Düsseldorf  
Tel. 0211.89 26809,  
Mail [ursula.keller@stadt.duesseldorf.de](mailto:ursula.keller@stadt.duesseldorf.de)

### **Ansprechpartner Fachforum II - “Lebensraum Stadt”**

Dr. Klaus Eick                      Sprecher des Fachforums II  
Tel. 0211. 4 79 07 48              Fax 0211.400755

Jochen Kuhn                      stellv. Sprecher des Fachforums II, Freier Stadtplaner  
Tel. 0211.57 47 11              Fax 0211.57 96 82

Reinhard Streckmann              Betreuung des Fachforums II, Stadtplanungsamt  
Tel. 0211.89 96713,  
Mail [reinhard.streckmann@stadt.duesseldorf.de](mailto:reinhard.streckmann@stadt.duesseldorf.de)