

# Wohnprojekte in Düsseldorf

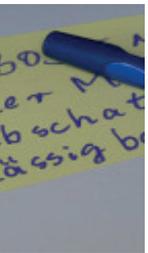
Handreichung mit Ergebnissen  
der Düsseldorfer Wohnprojektetage  
im September 2011  
Porträts der Projekte  
Positionen zum Thema  
anders Wohnen  
und Argumente für eine andere  
Wohnpolitik.

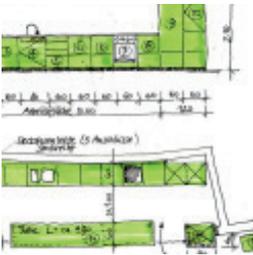


planen  
gestalten

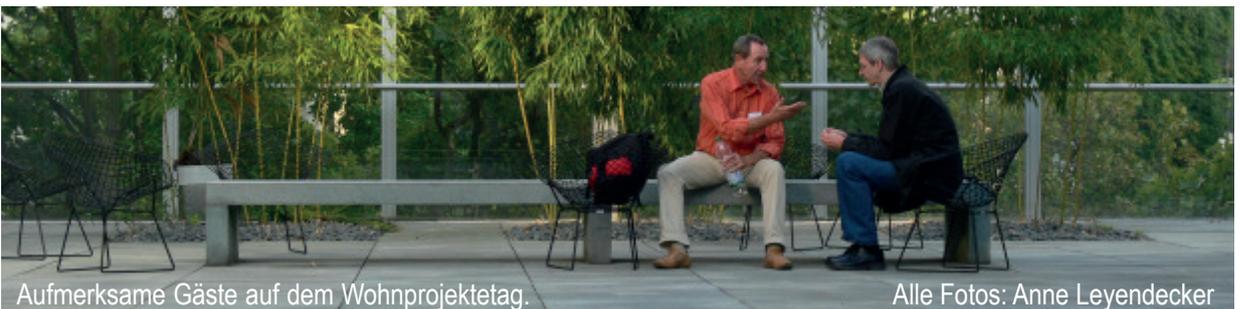


einmischen  
wohnen





<i>Editorial Grüßwort Gastgeber</i>	Düsseldorfer Wohnprojekttage	Seite 3
	Abenteuer Zukunft von Karin-Brigitte Göbel, SSK	Seite 4
<i>Die Reportage Wohnen für alle</i>	Drei Tage, die nachwirken	Seite 6
	Wir brauchen Wohnprojekte und ihre Impulse von Antonia Frey Erfahrungen und politische Konsequenzen aus der Arbeit der Freiburger Baubürgermeisterin a.D., Interview mit Ulla Schreiber	Seite 8
<i>Mehr als Nestbau - Soziale Quartiersmacher</i>	Freiburger Baubürgermeisterin a.D., Interview mit Ulla Schreiber	Seite 10
	Kritische Betrachtungen - konstruktive Lösungen	Seite 12
<i>Etablierte Hausbesitzer - preiswerter Wohnraum</i>	Soziale Quartiermacher - 30 Jahre Wohnprojekte	Seite 17
	Die Kiefernstraße: Vielfalt gegen Abgrenzung nach unten	Seite 20
	Die Theodorstraße: Gemeinwesenarbeit ist Programm und Sicherheit	Seite 20
	Seniorenrechtliches Wohnen: Modellprojekt des Seniorenbeirats in Düsseldorf	Seite 21
	Agil e. V. - Verein für Mehr Generationen Wohnen plant als Genossenschaft	Seite 22
	Miteinander Wohnen in Verantwortung e. V.: linksrheinisch sind sie verwurzelt	Seite 22
<i>Planung und Gruppenfindung</i>	Miteinander Wohnen in Benrath: gemeinsam statt einsam	Seite 23
	Gemeinschaft: ethisch, kreativ, kulturell, oekologisch mit Spaß – die GeckoS	Seite 23
<i>Stadtkonzepte zum Nachahmen</i>	Es geht auch sozialverträglich - Wohnungsbauförderung in München	Seite 24
	Was für die Renaissance des Quartiers zu tun ist	Seite 26
	Wohnen mit Kindern: familiengerechte Nachbarschaft	Seite 28
<i>familiengerechte Nachbarschaft</i>	QBUS: stark durch Erfahrung	Seite 28
	Ringeln um ein Stück Bauland 20 Familien planen fünf Jahre lang – für die Katz?	Seite 29
<i>Ökologisch verträglich</i>	Ökotop in Heerdt: naturverträglich leben in städtischen Umfeld	Seite 30
	Seniorenwohnen in Heerdt: eine Gemeinschaft wächst zusammen	Seite 30
<i>Generation 50plus</i>	Leben in Gemeinschaft in Golzheim: gemeinsam Wohnen und selbstbestimmt leben	Seite 31
	Leben in Gemeinschaft im Veenpark: jeder für sich und doch nicht allein	Seite 31
<i>Engagement im Quartier</i>	Fünf Vorschläge für die Entwicklung einer guten Nachbarschaft	Seite 32
	Miteinander - Wohnen in Verantwortung e. V.: für uns und für die Nachbarschaft	Seite 32
	Gemeinsam wohnen in Gerresheim: Lebensqualität in guter Nachbarschaft	Seite 33
	Grashüpfer in Gerresheim: viel Leben mit Kindern um eine Grüne Mitte	Seite 33
<i>Vernetzung und Fundus Abspann</i>	Internetadressen und Links, Fundstellen und Lesetipps von Alter bis Vereinsrecht	Seite 34
	Von A-Zett, ein Dankeschön an alle Unterstützer/innen und Mitmacher/innen	Seite 36
<i>Impressum Sponsoren</i>	Verantwortlich im Sinne des Pressegesetzes	Rückseite
	Finanzielle Unterstützer zur Herstellung dieser Dokumentation	Rückseite



Aufmerksame Gäste auf dem Wohnprojekttag.

Alle Fotos: Anne Leyendecker



Ulrich Schürfeld, Lokale Agenda 21



Karin Proff, Wohnprojektinitiatorin

Liebe Leserinnen und Leser,

das Konzept der ersten Düsseldorfer Wohnprojekt-tage im September 2011 basiert auf Aktivitäten und Erfahrungen in unserer Stadt – und hat zugleich Vorbilder in vielen Städten. Wir wollten den vielfältigen Projekten in Düsseldorf eine große Bühne bieten und dafür sorgen, dass die Projektentwickler/innen gemeinsame Anliegen formulieren und mit Politik und interessierten Bürger/innen diskutieren konnten. Ein Organisationsteam plante seit Herbst 2010: Aktive aus dem Netzwerk „Neue Wohnwelten“, aus verschiedenen Düsseldorfer Wohnprojekten und aus dem Kreis des Fachforums II der Lokalen Agenda 21.

Den Wohnprojekten eine Stimme geben, ihren Nutzen für Bewohner/innen, Nachbarschaft, Stadtteil und für die Kommune deutlich machen - das waren die vorrangigen Ziele der Düsseldorfer Wohnprojekt-tage. Aber sie sollten zugleich eine öffentliche Diskussion über Bedingungen einer sozial-gerechten Wohnungsbaupolitik in Düsseldorf beginnen. Ein fachkundiges und engagiertes Publikum traf dazu auf Kommunalpolitiker und Vertreter aus Verwaltung, Bauwirtschaft und Quartiersentwicklung.

Bürger/innen in Wohnprojekten verfügen über eine andere Expertise als Experten, Politiker, Stadtplaner und Architekten. Sie leben (in) ihre(n) Utopien, sie bilden Wissen, Erfahrung und Kompetenz durch die Planung und Umsetzung ihrer Projekte. Wohnprojekte sind Baugemeinschaften oder frei (bzw. als Verein) organisierte Initiativen mit unterschiedlichen Zielsetzungen, deren Mitglieder Wohnen und Leben selbst gestalten, sich einmischen und engagiert

an der Stadt- und Quartiersentwicklung beteiligen. 17 der insgesamt 30 Düsseldorfer Projektgruppen und -initiativen stellten sich mit ihren Wohnmodellen und Konzepten den weit über 300 Besucherinnen und Besuchern im FORUM der Stadtparkasse vor - und präsentierten einen Marktplatz der Ideen und Kontroversen.

Der lebhafteste Gedankenaustausch im so genannten Wohn-Weltcafé belegt die Brisanz der Themen. Zahlreiche Besucher überraschten die Mitglieder des prominent besetzten Podiums nicht nur mit Sachkenntnis, sondern vor allem mit einem großen Erfahrungswissen über Voraussetzungen und Bedingungen von Wohngruppen bei der Umsetzung ihrer Vorhaben: Hürden bei der Grundstückssuche, nicht eingehaltene Versprechen seitens der Investoren oder Zukunftspläne einer Stadt, die die kleinen und mittleren Einkommen ihrer Bewohner nicht ausreichend in den Blick nehmen kann oder will.

Wir wollen, dass die Wohnprojekt-tage 2011 in nachhaltiger Erinnerung bleiben und die Defizite bei der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens auf breiter Basis weiter bearbeitet werden. Beiden Zielen dient diese Broschüre, die mehr ist als eine Dokumentation der drei Tage im September 2011: Sie versucht Wege aufzuzeigen, um zukünftig mehr Bürger/innen in die Prozesse der Stadt- und Quartiersentwicklung zu integrieren. Denn das Interesse an neuen Formen des Zusammenlebens ist groß.

Wir danken allen – den Teilnehmerinnen und Teilnehmern der Auftaktveranstaltung, den Besucherinnen und Besuchern der Wohnprojekte an den beiden Folgetagen, den Menschen in den Wohnprojekten, die bereitwillig ihre Türen öffneten und nicht zuletzt den Unternehmen und Privatpersonen, die mit ihrer finanziellen Unterstützung diese ersten Düsseldorfer Wohnprojekt-tage möglich machten.

*Karin Proff U. Schürfeld*

Karin Proff und Ulrich Schürfeld  
für das Organisationsteam



## Abenteuer Zukunft

Von Karin-Brigitte Göbel, Mitglied des Vorstandes der Stadtparkasse Düsseldorf

Gemeinschaftlich organisierte Wohnformen sind heute gefragter denn je. Die Beweggründe für die Entstehung von Wohnprojekten sind dabei so vielfältig wie ihre Organisationsformen. Historisch betrachtet sind die ersten Wohnprojekte in Düsseldorf aus dem Wunsch entstanden, alternative Wohnformen im bewussten Gegensatz zu einer eher gediegenen Bürgerlichkeit zu gründen. Doch was in den 70er Jahren vor dem Hintergrund eines knappen Wohnraumangebotes und dem Wunsch nach alternativen Wohnformen entstand, hat heute andere Dimensionen angenommen: Heute sind diese Projekte zu wichtigen Bausteinen einer zukunftsorientierten und nachhaltigen Bauplanung geworden.

Für Mitarbeiter der Verwaltung, für politische Entscheidungsträger, Architekten oder Städteplaner - für alle, die sich mit Wohnungsbau beschäftigen - sind die Initiatoren von Wohnprojekten wichtige Impulsgeber. Dass auch wichtige Entscheidungsträger unserer Stadt sich dieser Thematik annehmen,

unterstreicht meine These.

Wie bedeutend die Agenda ist, zeigt ein Blick ins Internet. Beim Internetsuchdienst Google sind fast 350.000 Einträge zu Wohnprojekten zu finden. Und auch wenn diese hohe Zahl noch lange kein Beweis für die Bedeutung des Themas ist - wer sich dann die einzelnen Seiten und Projektbeschreibungen näher anschaut, ist fasziniert von den Ideen, die sich hier finden lassen.

Es mag sein, dass in den 70er und 80er Jahren Wohnprojekte das Image besaßen, mit Konventionen der Gesellschaft brechen zu wollen. Heute sind sie ernst zu nehmende Antworten auf die Frage, wie gemeinschaftliches und nachbarschaftliche/generationenübergreifendes Wohnen und zukunftsgerichtetes Städtepolitik und Städteplanung sinnvoll ausgestaltet werden können.

Aspekte der Ökologie und der Demografie sind dabei wichtige Treiber. Sie zählen mit zu den zen-

*Wir brauchen Wohnprojekte und Wohnprojektgruppen zur Gestaltung von Wohnquartieren und als zukünftige Wohnformen in einer veränderten Gesellschaft*

tralen Fragestellungen, wenn es um zukünftiges Bauen geht: So sind fast drei Viertel aller Wohnungen in Düsseldorf vor 1970 entstanden, deren Ökobilanz sehr häufig negativ ausfällt! Die Klimaziele von Kyoto sind nur durch eine grundlegende Sanierung zu erreichen. Was im Kleinen für Düsseldorf gilt, lässt sich deutschlandweit fortschreiben. Auch über die demografische Entwicklung wird viel geschrieben, doch welche Anforderungen durch eine alternde Bevölkerung an den Wohnungsbau gestellt werden, wird dabei eher selten thematisiert.

Beide Fragestellungen haben wir auch im Rahmen des Mittelstandstages in diesem Jahr (Anm. d. Red.: 2011) mit den von uns eingeladenen Experten diskutiert. Unter dem Motto „Abenteuer Zukunft“ wurde ein Workshop dem Thema „Wohnen und Lebenswelten“ gewidmet, der großen Zuspruch erhielt. Ein Fazit lautete dort: Wohnungen der Zukunft werden stärker mit Elektronik und „intelligenten Helfern“ ausgestattet sein. Ältere Menschen haben so unter Umständen die Möglichkeit, nahezu bis zum Lebensende in ihrer vertrauten Umgebung zu leben. Hier liegen gigantische Investitionsmöglichkeiten. Ein weiterer Workshop beschäftigte sich mit „Materialien und Produktionsweisen der Zukunft“: Neue Materialien wie ‚smart materials‘ und Bio-Materialien halten verstärkt Einzug in die Baustoffindustrie. Wird hier gezielt staatliche Förderung eingesetzt, ergibt sich ein Plus für die Umwelt und für nachhaltiges Wirtschaftswachstum.

„Abenteuer Zukunft“ könnte ebenfalls ein Motto der „Düsseldorfer Wohnprojekttage“ sein. Ziel ist es, eine Antwort auf das Wohnen von „morgen“ zu finden. Ich bin überzeugt, dass es keine Standardantworten gibt. Wohnprojekte sind Ausdruck einer Vielfalt von Wohnformen. Es sind Ideen, umgesetzt in Gebäude. Wohnprojekte sind individuelle und oftmals auch eine Reflektion des Zeitgeistes.

Ich freue mich daher, dass viele Initiatoren in Düsseldorf sich mit dem wichtigen Thema Wohnprojekte beschäftigen. Es ist gut, dass Ideen zum Nutzen der Bürger dieser Stadt umgesetzt werden. Einer Stadt wie Düsseldorf steht es gut zu Gesicht, über ein vielfältiges Angebot zu verfügen.



Karin-Brigitte Göbel begrüßt die Gäste des Wohnprojekttages

Was kann die Stadtparkasse hierbei leisten?

- 1 Immobilienfinanzierungen zählen zum Kerngeschäft unseres Hauses. Der private ‚Häuslebauer‘ erhält sowohl eine kompetente Beratung als auch ein faires Finanzierungsangebot. Es versteht sich von selbst, dass Förderprogramme Berücksichtigung finden, um einen günstigen Finanzierungsmix darzustellen.
2. Meine Zuständigkeit für das Firmenkundengeschäft umfasst das gewerbliche Immobiliengeschäft. Aus zahlreichen Gesprächen ist mir bewusst: Preiswerter Wohnraum und soziale Infrastruktur sind zentrale Themen. Und Unternehmer suchen Partner, um diese Projekte zu realisieren. Ich sehe hier eine Mittlerrolle
3. Als führendes Kreditinstitut in Düsseldorf, das geschäftlich in der Landeshauptstadt und der Region verankert ist, haben wir ein natürliches Interesse, dass bei uns ein ausreichendes Angebot an qualitativ guten Wohnungen und Immobilien vorhanden ist. Wir unterstützen die Initiativen.

Ich wünsche den Düsseldorfer Wohnprojekttagen darum auch weiter viel Erfolg, viele Ideen und Impulse für ein gutes und zukunftsorientiertes Wohnen in Düsseldorf. ■



# Drei Tage, die nachwirken

## Düsseldorfer Wohnprojektetage: Zeit, dass sich mehr ändert

Von Cornelia Benninghoven

Nach fast eineinhalb Jahren Vorbereitung war es im September 2011 soweit. Eine Gruppe aktiver Düsseldorfer Bürger/innen lud ein zu den ersten Wohnprojektetagen. An zwei Tagen öffneten acht Wohnprojekte in der Stadt ihre Türen, präsentierten sich 17 Projekte auf einem Markt der Möglichkeiten in den Räumen der Stadtparkasse und nutzten über 300 Gäste ein Forum für notwendige Debatten: Wie wollen wir wohnen, gemeinsam, mit Kindern, als Ältere, mit „Arm und Reich“, mit Verantwortung für unsere Quartiere? Und was muss sich ändern, damit unsere Visionen für mehr Menschen Realität werden?

Wer einen Markt der selbstgenügsamen Nestbauer erwartet hatte, wurde angenehmen enttäuscht: Die, die sich hier präsentierten, trafen und austauschten, stellen mehr dar. Sie sind soziale – oft auch ökologische – Quartiersmacher. Viele von ihnen würden gerne mehr umsetzen als das, was unter den gegebenen Bedingungen möglich ist – und doch gelingen wegweisende Projekte: Wohnen in der Stadt in Gemeinschaft zu bezahlbaren Mieten; Leben im Alter – solidarisch miteinander und für die Nachbarn ringsum; Leben mit Kindern – nicht nur als Eigentümer; Leben und Arbeiten wie „früher“ in

direkter Nachbarschaft; Miteinander der Nationalitäten; ökologisch innovativ und nachhaltig.

Aus Engagement entsteht Erfahrung und Wissen, werden Fragen neu gestellt und alte Antworten auf ihre Glaubwürdigkeit und Gemeinwohlorientierung abgeklopft: Ist Wohnen Privatsache? Wie findet man den „passenden“ Investor – der nicht nur gut verdienende Mieter sucht? Kann man überhaupt die Entwicklung einer Stadt meistbietenden Investoren überlassen? Ist es egal, wenn die Krankenschwester, der Müllwerker, die Studentin, die allein erziehende Mutter mit Migrationsgeschichte kaum noch Wohnraum findet in einer reichen Stadt? Wer entscheidet, was passiert, wenn Flächen frei werden? Wie viel Spielräume haben oder nehmen sich Politik und Verwaltung? Welche Regeln sind sinnvoll, wenn man Bürgerbeteiligung will und fördert?

Ein Beispiel aus der Debatte: Wenn der Quadratmeter Bauland eines frei gewordenen, relativ zentralen Geländes am Ende von Planungsprozessen und Ausschreibungen zwischen 800 und 1100 € kostet – welche Chancen haben dann noch „Wohninitiativen“ mit ihrem begrenzten Geld - aber reichhaltigem sozialen Kapital? Und welche Chancen haben Investoren, die an engagierten Mietern





v. l.: Jürgen Heddergott, Prof. Dr. Reinhold Knopp, Thomas Novatius und Andreas Rimkus

vielleicht ebenso oder mehr interessiert sind als an wohlhabenden?

Wer am offenen Samstag und Sonntag an den acht Orten der Wohnprojekte die Runde machte, hatte am Freitag davor „gelernt“, welche Hürden zu nehmen sind, wenn man sich vom Wohnungssucher zum Quartiermacher emanzipieren will: Damit ein Projekt überhaupt Chancen hat, braucht es den langen Atem und festen Willen einer Gruppe (meist sogar eines Vereins), die sich als ernst zu nehmendes Gegenüber von Politik und Investoren positionieren muss: möglichst „homogen“ (sagen manche in der Politik), möglichst wirtschaftlich potent (bedauern Aktive mit „nur“ sozialem Kapital), möglichst verlässlich, damit ein Investor Planungssicherheit hat. Es ist erstaunlich, wie oft es Projekte „dennoch“

schaffen – was ahnen lässt, welche Potenziale Bürger/innen entfalten könnten, wenn man ihnen die Mitwirkung einfacher machte.

Im Märchen der Bremer Stadtmusikanten funktioniert das: Die bunte Truppe „macht sich groß“ und besiegt so im Dunkeln die Räuber. Im wahren Leben aber gäbe es noch eine andere Möglichkeit für mehr Bürgerbeteiligung und eine „soziale Bodennutzung“: Das Gegenüber ist kein Räuber, sondern Gestalter – auf Augenhöhe nicht nur mit Investoren, sondern mit „seinen“ Bürgerinnen und Bürgern.

In dieser Broschüre finden Sie Ideen, Erfahrungen, Vorschläge und Kontroversen, die an den ersten Düsseldorfer Wohnprojektetagen öffentlich wurden. Damit es weitergehen kann. ■

## Offene Türen



Am Wochenende nach der Tagung in der Stadtparkasse öffneten viele Projekte weit ihre Türen, und die Hausbewohner zeigten ihre Wohnungen und Gemeinschaftsräume. Sie präsentierten

ihre Ideen und Erfahrungen und oft war zu hören, dass das Zusammenleben Geduld und Toleranz erfordere, die Mühe sich aber lohne. Nach und nach entwickelte die Gruppe eine tragfähige Gemeinschaft, der Zusammenhalt wachse. Die Vorteile lägen auf der Hand: Man interessiere sich füreinander, schätze die selbstverständliche Bereitschaft, sich in schwierigen Situationen beizustehen oder gemeinsam etwas Neues zu wagen.

Die sonnigen Herbsttage luden zum Plaudern ein. Gäste und Gastgeber saßen zusammen, tauschten sich über das Machbare aus und über Erwartungen, Träume oder Grenzen. ■



## Wir brauchen Wohnprojekte und ihre Impulse

Antonia Frey, Vorsitzende  
Ausschuss Wohnungswesen  
und Modernisierung

Als ich vor sieben Jahren mit der Wohnungspolitik begonnen habe, hatte ich im Wesentlichen zwei Ziele: verstärkt preiswerten Wohnraum schaffen und alternative Wohnformen unterstützen. Mittlerweile ist Wohnungspolitik in dieser Stadt ein Dauerthema – nicht nur für die Experten. Die bürgerschaftlichen Impulse aus den Wohnprojekten haben die Wohnungspolitik wieder spannend gemacht. Es hat in den vergangenen Jahren einige herausragende Aktivitäten (zum Beispiel im Rahmen der Agenda 21) gegeben, die deutlich machten, wie viele Menschen sich für ein anderes Wohnen interessieren. Wir brauchen solche Aktivitäten, damit sich mehr Menschen Wohnprojekte zutrauen.

Wohnprojekte und Baugruppen sind in Deutschland nach wie vor nicht das „Normale“, aber es gibt einige Städte, in denen sie sich schneller entwickeln konnten. So existieren zum Beispiel in Hamburg allein mehr als 100 Baugemeinschaften – einfache Wohngruppen nicht mitgezählt. Nicht nur in Düsseldorf aber ist es für Wohnprojektgruppen lange schwer gewesen, die Politik von der Notwendigkeit einer praktischen Unterstützung zu überzeugen. Unsere Stadt ist in einer besonderen Situation: Es gibt eine gute Wirtschaftsentwicklung und ein stetiges Anwachsen der Bevölkerungszahl. Aber Grundstücke sind mittlerweile relativ rar und darum hochpreisig. In der Regel werden große Investoren tätig und ziehen größere Wohngebäudelandschaften zügig hoch. Häufig wird dann Wohnen mit Büro- bau kombiniert – in der Folge sind die Wohnungsmieten eher teuer. Oder die Wohnungen stehen als erwerbbares, ebenfalls eher hochpreisiges Eigentum zur Verfügung. Die Idee, einen Teil solcher Wohnkomplexe mit Fördermitteln herzustellen und damit für Bevölkerungsgruppen zu erschließen, die günstigen Wohnraum brauchen, wird nur selten ausrei-

chend verfolgt. Für eine verbindliche Regelung gegenüber Investoren im Sinne einer sozial orientierten Bodennutzung gibt es zurzeit noch keinen politischen Konsens.

Die Wohnprojektebewegung in Düsseldorf hat es darum nach wie vor recht schwer. Die meisten Aktiven mieten vorhandenen „normalen“ Wohnraum, der kleinere Teil hat Eigentum. Mehr noch als die Zahl der erfolgreichen Wohnprojekte belegt die rege Nachfrage, dass mehr Menschen sich für gemeinschaftliches und preisgünstiges Wohnen interessieren. Zum Wohnen im Alter hat die Stadt unlängst eine Befragung gemacht, die zeigte, dass es tatsächlich ein deutlich gewachsenes Interesse an neuen Wohnformen gibt. So wollen immer mehr Menschen den Lebensabend anders verbringen als bisher üblich. Viele möchten im Alter nach Möglichkeit in ihren eigenen vier Wänden leben, in einer selbst gewählten Gesellschaft beziehungsweise Nachbarschaft. Keiner will im Alter vereinsamen, und viele wollen weiterhin kreativ und dynamisch mit möglichst viel Lebensqualität wohnen und leben. Aber auch jüngere Menschen suchen andere Wohnformen, wie zum Beispiel „Wohnen mit Kindern“ und „Ökotop Heerdt“ - zwei ganz unterschiedliche Wohnprojekte. Schließlich gibt es die besonderen Wohnformen auf der Kiefernstraße, der Theodorstraße, der Kopernikusstraße oder im Rahmen des experimentellen Wohnens auf dem Bauwagenplatz (seit 20 Jahren) in der Nähe der Kiefernstraße, die aus politischen Situationen oder Haltungen heraus entwickelt wurden.

Wir haben es also nicht mit einem Senioren-, sondern mit einem Thema aller Generationen und Milieus zu tun.

Viele gute Gründe

Es gibt eine Vielzahl von Gründen für die Aktivitäten von Menschen in Wohnprojekten: das wachsende Bedürfnis, die Wohnbedingungen mitgestalten zu wollen und eigene Ideen einzubringen; gute Nachbarschaften und lebendige Hausgemeinschaften selbst aufzubauen; der Wunsch, sich gegenseitig in bestimmten fest gesetzten Grenzen zu unterstützen. Außerdem arbeiten Wohnprojektgruppen oft auch an einer nützlichen und attraktiven Architektur, zunehmend nach ökologischen Standards.

Wohnprojekte leisten viel für unser Zusammenleben. Sie sind Quartierserneuerer in Zeiten der Vereinzelung, in der in einer großen, wachsenden Stadt viele Singles jeden Alters, viele allein erziehende Väter und Mütter leben. Und auch ökonomisch „rechnet“ es sich für das Gemeinwesen, wenn Menschen, die verbunden und zufrieden leben, länger

*Für die Kommunen lohnt es sich, die neuen Wohnformen und ihre Akteure in die Stadt zu holen und in der Stadt zu halten: Wohnprojekte schaffen sozial stabile Nachbarschaften.*

*(aus einer Broschüre des Bauministeriums NRW)*

fit bleiben und sich in Selbsthilfe unterstützen. Nicht nur darum sollte unsere Kommune diese Projekte unbedingt unterstützen!

Im Stadtentwicklungskonzept wird dies zusammen mit anderen Wohnzielen bereits seit einigen Jahren formuliert. Vor der Sommerpause 2011 haben wir mehrheitlich ein großes „Konzept Wohnungsbau“ verabschiedet, das auch „die Unterstützung neuer Wohnformen“, die „Schaffung zielgruppenorientierten Wohnraums“ im Blick hat. Wohnprojektgruppen brauchen vielfältige Unterstützung auf dem Weg zur Realisierung – angefangen beim Gruppenfindungsprozess bis hin zur Kooperation mit Behörden und Investoren. Die Unterstützung kann auch finanzieller Natur sein, wenn Rat von Profis „eingekauft werden“ muss.

Worauf man bauen kann: Eine städtische Broschüre als Guide für Düsseldorf ist veröffentlicht. Die Wohnberatung des Wohnungsamtes berät. Das Liegenschaftsamt und andere Ämter kümmern sich im Detail um einzelne versprechende Gruppen. Der Internetauftritt der Stadt zeigt das Thema in vielfältigen Aufrissen. Die Städtische Wohnungsgesellschaft hat sich in den letzten Jahren stärker eingebracht. Der Seniorenbeirat hat sich stark gemacht. Aber vor allem die Wohngruppen leisten viel:

Sie helfen neuen Interessierten weiter. Sie befördern die Wohngruppenkultur in Düsseldorf. Sie gestalten einen Teil von Düsseldorf, sie sind „Community-builder“.

Allerdings gibt es noch Handlungsbedarf.

1. Die Wohnprojektgruppen haben der Politik deutlich gemacht, dass der Weg durch die Zuständigkeiten vereinfacht werden muss. Eine so genannte „One Stop Agency“ – ein zentrale Stelle als unkomplizierte Hilfe durch die verschiedenen Zuständigkeiten mit weit reichenden Kompetenzen - wäre eine gute Sache.
2. Es fehlen Grundstücke und Wohnraum im Zentrum der Stadt oder in verschiedenen Stadtteilen, nah an einer guten Infrastruktur.
3. Unterstützung bei der Finanzierung von Hilfen für den Gruppenprozess könnte viele Wohnprojekte beschleunigen und verbessern.

Aber vor allem sollten wir ähnlich wie in Hamburg Wohngruppen und Baugemeinschaften Grundstücke zur Verfügung stellen, die für die einzelnen Wohnprojekte befristet reserviert sind. Es bleibt noch viel zu tun auf dem Weg zu mehr Wohnprojekten und preiswerten Wohnungen. Die Wohnprojektetage werden die Idee weitertragen – und für die Zukunft wünsche ich, dass es weiter vorangeht! ■



Beratungsgespräch

Foto: Anne Leyendecker



## Wer nur verkauft, gibt das Heft des Handels aus der Hand

Cornelia Benninghoven im Gespräch mit  
Ulla Schreiber, Architektin und Stadtplanerin

**Frau Schreiber: Sie haben als Architektin/ Stadtplanerin für den Wohnbund in Düsseldorf von 1990 bis 1993 und als Baubürgermeisterin in Tübingen von 2002 bis 2010 gearbeitet. Sie waren im September 2011 zu Gast auf dem Düsseldorfer Wohnprojekttag und haben gesagt: Politik kann „soziale Bodennutzung“ durchsetzen und gestalten – wenn sie will. Was zeichnet eine solche Politik aus?**

**Ulla Schreiber:** Eine erfolgreiche partizipatorische Stadtentwicklung stützt sich auf Eigenverwaltung und Vermarktung des städtischen Bodens durch die Kommune selbst. Dies widerspricht dem klassischen Investorenmodell, denn eine solche Kommune kauft Innenstadtflächen selbst und plant und entwickelt nach einem demokratischen Planungsprozess. Erst dann veräußert sie die Flächen an private Investoren - vorrangig an private Baugruppen. Damit entscheidet sie nicht nur über den Städtebau, die Nutzungen und die Dichte, sondern über die Chancen der zukünftigen Bewohner - private Investoren in Form von Baugruppen. Diese investieren in die Stadt, bilden frühzeitig Nachbarschaften und engagieren sich im Quartier. Entlang ihrer Bedürfnisse erfolgen Planung und Bau der sozialen Infrastruktur.

Damit bleiben zunächst der Boden und die Planungshoheit in der Hand der Kommune, die den demokratischen Planungsprozess steuert und nach

eigenen, politisch abgestimmten Kriterien Boden vergibt oder verpachtet. Investorenpolitik bedeutet im Gegensatz dazu Vergabe des Bodens dauerhaft an ein Unternehmen. Der Gewinn für die Kommune ist temporär, Planung und Belegung sind und bleiben fremdbestimmt. Vorrangiges Ziel dieser Investoren ist die gewinnorientierte Entwicklung eines Gebietes in kurzer Zeit. Nur wenige stellen sich ihrer dauerhaften baulichen und sozialen Verantwortung. Dies aber entspricht nicht der nachhaltigen Fürsorge für die Stadt und ihren Bewohnern.

**Für die Bürger/innen in Düsseldorf sieht es zurzeit allerdings so aus, als fehle der Wille zu einer Politik der „sozialen Bodennutzung“. Welche Argumente sprechen dennoch – auch in einer boomenden Stadt wie Düsseldorf - dafür?**

**Schreiber:** Es bedarf eines starken politischen Willens für eine positive Korrektur der stadtentwicklungspolitischen Ziele. Hier müssen Verwaltung und Politik nacharbeiten und sich eindeutig zu einem Konzept der „Innenentwicklung“ bekennen: Ziel ist, die Stadt für die Bewohner mit lebenswerten Quartieren für alle Einkommenschichten in der Mitte zu entwickeln. Wer seine Stadt nur dem Kommerz, also Banken, Büros, Einkaufspassagen und Kulturinstitutionen widmet, erntet überregionale Bedeutung und vielleicht hohe städtische Haushaltseinnahmen – verliert aber die Bewohner oder drängt sie an den Rand. Der Preis für diesen Ausverkauf

ist die Entmachtung der Kommune selbst: die Aufgabe von Verfügungsrechten in einer Welt, in der bereits über ‚closed areas‘ mit Zaun und Einlasstor diskutiert wird.

Lebendige Städte sind lebenswerte Städte. Ihr Reichtum lebt durch die nachbarschaftlichen Formen des Zusammenlebens, durch die Mischung von Wohnen und Arbeiten, durch die aktive Nutzung des öffentlichen Raumes. Dafür braucht man eine gezielte Bodenpolitik, die diese Entwicklung dauerhaft steuert und partizipativ weiterentwickelt. Lebendige Städte sind schöne Städte und meist auch „reiche“ Städte. Dies haben viele Orte wie Maastricht, Wien oder Freiburg früh erkannt und umgesetzt. Der Erfolg gibt ihnen heute Recht. Es sind Städte mit Zugang, kaum Abwanderung, dauerhafter innovativer Gewerbeentwicklung, und hoher Lebensqualität.

**Sie haben selbst als Stadtplanerin versucht eine andere Politik mit umzusetzen – damals in Düsseldorf und später in Tübingen. Wie konnte das gelingen?**

**Schreiber:** Unsere Planergeneration hat große Fehler gemacht und ist dafür – was selten passiert - zu ihren Lebzeiten kritisiert worden. Innerstädtische Flächensanierungen machten Platz für die Gewerbe-, Büro und Konsumwelten, städtischer Grund und Boden wurde an Investoren veräußert. Die Bewohner wurden aus der Mitte verdrängt, an den Stadtrand in Großwohnanlagen und endlose Einfamilienhäuserreihen verwiesen. Mobilitätswang, lange Wege, breite Straßen prägen ihren Alltag. Lebendige Quartiere sehen anders aus. Millionen- Programme wurden dann aufgebracht, um diese städtebaulichen Sünden zu heilen. Geblieben ist ein teurer Miet- und Eigentumsmarkt am Cityrand oder in den Gründerzeitvierteln mit Lagevorteilen. Der Boden- und Grundstücksmarkt ist in der Hand von wenigen. Sie bestimmen zwar in Abstimmung mit der Kommune die städtebauliche Auslastung und Nutzungsbelegung, lebendige Stadtquartiere aber sind selten ihr Ziel.

Düsseldorf-Garath war damals ein Ausnahmeprojekt, eine Projektidee mit langem Atem. Für mich war es endlich die Umsetzung der lang auf Fachkonferenzen diskutierten partizipatorischen Planungskultur. Sie folgte erprobten Projektansätzen aus den Niederlanden und Dänemark: „Mit den Menschen den neuen Stadtteil entwickeln“, hieß die Devise! Erst die Bewohner und dann die Häuser. Dies entsprach dem gleichen Vorgehen wie in Han-

nover-Kronsberg, Freiburg-Rieselfeld und in der Tübinger Südstadt. Auf städtischem Boden - auf eigenem oder bereits erworbenem Boden - wurde mittels Planerwettbewerb die städtebauliche Grundidee entwickelt. Mit öffentlichen Informationsveranstaltungen und Fachvorträgen wurden die Bürger unterrichtet und gehört und viele wurden später die neuen Bewohner. Sie investierten Zeit, Ideen und bauten schließlich selbst in Form von Baugruppen oder wurden Eigentümer oder Mieter. Die soziale, kulturelle und Freizeit-Infrastruktur entwickelte sich parallel zum Bedarf.

Dies ist keine Vorratsbauweise, wie sie Bauunternehmer bauen, vermieten oder veräußern, sondern eine bewohnergesteuerte Quartiersentwicklung. Die Mühen haben sich gelohnt: Die Quartiere im Norden wie im Süden haben sich bewährt und erfreuen sich höchster Wohnbeliebtheit. Hier wurde privates Kapital auf städtischem Boden investiert - von nachhaltig orientierten Bewohnern mit Wohn- und Lebenssinn für das Ganze. Es sind moderne Gründerviertel nachweislich aller Altersgruppen und Einkommensschichten in neuen und alten Formen des Zusammenlebens. Neugründungen von Firmen, Ansiedlungen von kleinen Firmen schaffen Arbeitsplätze. Eine lebendige Stadt – eine Stadt der kurzen Wege.

**Was erwidern Sie auf jene Erwartungen an Wohnprojekte, die im September 2011 in Düsseldorf von Seiten der Verwaltung/Politik vorgebracht wurden:**

- „Wir brauchen Homogenität – in der Absicht, dem Ziel und im Anspruchsniveau“
- „Wir können nichts machen, wir verkaufen nur – die Investoren müssen’s regeln“

**Schreiber:** Wer nur verkauft, gibt das Heft des Handels aus der Hand. Ich erwarte ein anderes Verständnis von der Politik. Und da die Erfahrungen anderer Städte positiv sind, ist es auch kein großes Wagnis, im Gegenteil: Die Kommune muss den Boden besitzen. Sie bestimmt Inhalt, Konzept und die Planungs- und Beteiligungskultur. Die aufgelassenen Bahngelände in Düsseldorf wären doch Chance...

**Welche Strategien würden Sie den Wohnprojekten in Düsseldorf für ihre weitere „Einmischung“ empfehlen?**

**Schreiber:** Die eigene Projektkultur pflegen, im Kontext mit der Nachbarschaft leben. So weiter machen wie bisher! ■

*Die Krankheit unserer heutigen Städte und Siedlungen ist das traurige Resultat unseres Versagens, menschliche Grundbedürfnisse über wirtschaftliche und industrielle Forderungen zu stellen*

*Walter Gropius*

# Kritische Betrachtungen - konstruktive Lösungen

Von Ulrich Schürfeld und Cornelia Benninghoven



Gedankenaustausch an den Informationsständen

Fotos: Anne Leyendecker

**Es ging hoch her in der Stadtparkasse Düsseldorf, als Engagierte aus Wohnprojekten zur Debatte baten - miteinander, mit interessierten Bürger/innen, mit Expert/innen und Vertretern der Verwaltung, mit Politikern und Verantwortlichen von Wohnungsbaugesellschaften. Ein Tag, an dem sich Wohnprojekte als soziale Quartiermacher selbstbewusst zu Wort meldeten. Ein Tag „auf Augenhöhe“, der notwendig wurde, weil Wohnprojekte sich mehr einbringen wollen, als in der Vergangenheit möglich war.**

Vom 23. bis 25. September 2011 fanden in Düsseldorf die ersten Wohnprojektetage statt – organisiert von denen, die sich am besten mit der Gründung und Weiterentwicklung von Wohnprojekten auskennen: den in Gruppen aktiven Bürger/innen. Zum Auftakt in den Räumen der Stadtparkasse gab es neben den Präsentationen der Wohnprojekte auf dem Markt der Möglichkeiten eine offene Austauschzeit an so genannten Thementischen. Daran anschließend bot eine Podiums- und Plenumsdiskussion Gelegenheit, das Wissen und die Erfahrungen der Gruppen zu teilen und ihre Anregungen an die Politik zu verfolgen. Hier konnte, wer bereit dazu war, hören, welche Verbesserungsvorschläge aus den oft leidvollen Erfahrungen in Projekten an Politik und Verwaltung adressiert wurden. So trafen „Projektexpert/innen“ auf Experten aus Politik und Verwaltung – und mussten diesen oft genug noch einmal genauer erklären, was Wohnprojekte brauchen<sup>1</sup> - und warum eine Stadt wie Düsseldorf sie braucht. In zwölf Thesen stellen wir die Anregungen vor:

**Wohnprojekte brauchen Vielfalt - Städte auch**  
Für manchen Politiker und Stadtplaner bedeutet Vielfalt eher Unübersichtlichkeit und Chaos statt Chance und Bereicherung der Quartiere. Die Berichte aus den Wohnprojekten aber beweisen: Vielfalt ist nötig, möglich und produktiv. So unterschiedlich die Bewohner, so unterschiedlich sind Wohn- oder Lebensformen, die gewünscht werden, sich ergänzen und durchaus zu verwirklichen sind. Planern und Investoren erscheint Vielfalt oft als ein Hindernis, sie glauben, für *homogene Gruppen* (zum Beispiel für Ältere) lasse sich einfacher planen, kostengünstiger bauen und ließen sich Projekte so *leichter realisieren*. Im Gegensatz dazu sind Wohnprojekt-Expert/innen davon überzeugt: *Wir brauchen ganz viele unterschiedliche Menschen, damit etwas langfristig gelingen kann.*

Wenn eine möglichst große Vielfalt innerhalb einer Stadt, vielleicht sogar innerhalb eines Wohnprojektes organisiert werden kann, ist die Wahr-

<sup>1</sup>Fussnote Alle Zitate wurden protokolliert. Siehe kursiver Text.

scheinlichkeit am höchsten, dass die Umsetzung auch nachhaltig gelingt.

Warum nicht zugleich *familiengerecht, junge-Menschen-gerecht oder seniorengerecht* bauen? Wer sagt, dass sich in homogenen (selbst luxuriösen) „Parallelwelten“ gut leben lässt?

### **Wohnprojekte brauchen tolerante, tatkräftige Menschen - und sie finden sie**

Offenbar bringen viele Bewohner/innen von Wohnprojekten die besten Voraussetzungen mit, um ihr Wohnumfeld mit zu gestalten. Sie sind oft gebildet, bringen *ein hohes kulturelles Kapital* mit und haben (zum Beispiel als Student/innen) oftmals schon Erfahrungen in Wohngemeinschaften gemacht. Wohnprojekte brauchen darüber hinaus *soziale Aufgeschlossenheit*, brauchen *Menschen, die bereit sind mit anderen etwas zu machen und dabei die Individualität des anderen zu respektieren*. So hat sich ein Wohnprojekt *das Motto auf die Fahnen geschrieben: Jeder für sich und doch nicht alleine*. Es erwartet von jedem Bewohner/ jeder Bewohnerin auf die anderen zuzugehen, um *eine wirklich funktions- und tragfähige Gruppe aufzubauen*.

Haben sich engagierte Menschen zusammengeschlossen, ist es für das Gelingen eines Wohnprojektes zweitrangig, wie die Bewohner/innen zusammen gefunden haben. Ob sie durch *Vermittlung über das Wohnungsamt* oder aber über eine Initiative dazu kommen, in bestimmte *Sozialstrukturen einzuziehen - wie z.B. Mehrgenerationen-Wohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Wohnen im Alter oder Wohnen mit Familien*. Für das spätere Zusammenleben mit Wohlfühlgarantie ist das von untergeordneter Bedeutung. Auch in „Stadtteilen mit hohem Erneuerungsbedarf“ (eine bürokratische Umschreibung für Stadtquartiere, die jahrzehntelang vernachlässigt wurden) lässt sich mit aufgeschlossenen, en-

gagierten *Menschen eine Selbstverwaltung aufbauen, die mit viel Eigenengagement der Bewohner/innen einen Jugendclub in einem leerstehenden Haus baut, einen Spielplatz betreut und einen Vereinsbus anschafft, um Fahrten zu organisieren oder Bewohnern beim Einkaufen zu helfen*. Um nur ein Beispiel von vielen zu nennen.

### **Wohnprojekte brauchen Freiheit - nicht nur die, die man mit Geld erlangt**

Hier ist nicht die sorglose Freiheit eine Kindergarten-Gruppe gemeint, sondern die Freiheit, um im Rahmen der Gegebenheiten und vorgefundenen Sachzwänge Entscheidungen im Sinne der Gruppe treffen zu können. Eine solche Entscheidungsfreiheit durch Delegation ist Voraussetzung für gelingende Verhandlungen zwischen denjenigen, die z.B. entscheiden, wem ein Grundstück zugesprochen wird, den Verwaltungsstellen, die über die Fördermittel entscheiden und auch zwischen den Mitgliedern eines Wohnprojektes selbst.

Besonders bei Verhandlungen um die Vergabe von Grundstücken ist es zentral, ob Initiatoren genügend Interessenten finden - und ein Wohnprojekt nicht nur Absichtserklärung einer Gruppe bleibt. Daraus resultiert umgekehrt die zentrale Forderung, dass *Wohngruppen früher an Grundstücke heran kommen können, dass ihnen ein Vorrecht eingeräumt wird, früher davon zu erfahren, wenn Grundstücke baureif werden*.

### **Wohnprojekte müssen Veränderungen erkennen und für die Anpassung Unterstützung einfordern**

Wenn die Gründung eines Wohnprojektes als Verein oder Genossenschaft abgeschlossen ist, wenn der Bau des Hauses und die beschwerlichen Anfangsjahre überstanden sind und zur Zufriedenheit aller der Alltag wohl geordnet läuft – ist es gut, daran zu denken, dass es wahrscheinlich nicht immer so wei-

ter geht. Zum Beispiel, wenn in einem Familienwohnprojekt *die Kinder alle groß sind und wir –Eltern – uns neu orientieren müssen*. *Im Moment ist diese Aktivität, die am Anfang ganz wichtig war, für uns ein bisschen abgeflacht, wir sind zufrieden ... aber es passiert nicht mehr so viel*. Auch nach Jahren, in denen alles gut gelaufen ist, sind Wohnprojekte herausgefordert Veränderungen zu leben. *Wir ersetzen jetzt zum Teil die Kinderbetreuungszeiten aus den Anfangsjahren mit Kinoabenden, ...*

„Städte bestehen aus Hardware, aber das wichtigste Kapital sind Menschen“

Edward Glaeser,  
Harvard- (Stadt)Ökonom



Fortsetzung:  
Kritische Betrachtungen  
konstruktive Lösungen

oder Festen, mit Grillen oder Aktivitäten im Innenhof. Für manche tiefgreifenden Veränderungen brauchen auch „etablierte“ Projekte möglicherweise Hilfe und Unterstützung – die für sie überlebenswichtig sein können.

**Wohnprojekte brauchen Geduld - aber man darf sie nicht überstrapazieren**

Wie bei allen Neubauprojekten, so wird auch von einer Wohnprojektgruppe sehr viel Geduld beim Umgang mit Behörden, Banken und anderen Bauträgern verlangt, bis ein neues Gebäude bezogen werden kann. So wie in diesem Beispiel, von dem eine Projektpertin berichtet: *Gestartet sind wir 1991. Die Stadt hat es als Projekt ausgeschrieben - also anders Wohnen/ anders Bauen - und da haben wir uns beteiligt. Gestartet haben wir mit dem Bau, glaub ich, 1993, und eingezogen sind wir dann 1994!* Diese Zeitspanne ist nicht ungewöhnlich, denn bei fast jedem Projekt sind auf mehreren Ebenen Verhandlungen nötig und entsprechende Verhandlungsfähigkeiten gefragt: Es müssen finanzielle Fragen geklärt werden (*Wir mussten das Grundstück kaufen*), es müssen Kontakte geknüpft werden (*Wir konnten den Architekten selbst bestimmen*), und auch mit den gewonnenen Freiheiten (*Wir konnten relativ frei gestalten*) muss eine Gruppe umgehen lernen. Von jedem/jeder Einzelnen wird eine hohe soziale Kompetenz gefordert, um im Gruppenfindungsprozess bestehen zu können – zumal Gruppenmitglieder oft bisher *unbekannte finanzielle Risiken* eingegangen sind. Wohnprojektgruppen brauchen also nicht nur Geduld mit ihrem – neuen - Projektumfeld, sondern auch und gerade Geduld mit sich selbst. Da ist es hilfreich, wenn nicht unnötige „äußere“ Hemmnisse die Geduld strapazieren.

**Wohnprojekte brauchen Organisationsstrukturen - um auf Augenhöhe zu gelangen**

Hier sind in erster Linie Organisationsstrukturen gemeint, die bei Entscheidern über Fördermittel, Gelder oder Grundstücke Akzeptanz finden. Mit der Gründung eines Vereins oder einer Genossenschaft ist schon viel gewonnen, um verhandeln zu können. Eine Wohnprojekt-ExpertIn machte bei den Wohnprojekttagen aber darauf aufmerksam, dass *es nicht darauf ankommt, dass „e.V.“ nur darunter steht, sondern dass erkennbar ist, was die Gemeinschaft der Leute dort zusammen bringt. Im Endeffekt geht es vor allem darum, eine Organisationsform zu bilden, um zum Beispiel Dinge, die entstanden sind, organisatorisch am Leben zu erhalten, beziehungsweise eine Zentrale zu bilden, einen zentralen Anlaufpunkt.*

Die Idee einer Lebensgemeinschaft braucht also nicht nur für ihre Gründung eine Art Kristallisationspunkt, er ist auch für das zukünftige Bestehen notwendig.

**Wohnprojekte brauchen gelebte Nachbarschaft und Wissen, dass man etwas dafür tun muss**

*Es gibt diverse Kontakte von uns zu der Straße, wie auch umgekehrt. Wir beteiligen uns an allen Prozessen, die mit der Politik und der Stadt geführt werden. Da verstehen wir uns ganz klar als ein Teil der Nachbarschaft. Es ist wirklich das Leben in der Straße - nicht begrenzt auf unsere Wohngruppe, sondern bezogen auf die vielen Leute, die da wohnen.* So stark Wohnprojekte in ihre Nachbarschaft wirken (wollen), brauchen sie doch umgekehrt ihr benachbartes Umfeld, um langfristig bestehen zu können. Der Austausch mit Menschen, die in der gleichen Straße, dem Quartier oder dem Stadtteil le-

NAME	WUNSCH/BEWERTUNG	USCHA	MARIA	CACILIA	MICHAEL	ANNE	ANGELINA	URSULA	ERIKA	ROSEMARIE
Wohnfläche	20-25qm	40qm	47m²/47m²	40qm	40qm/40qm	40qm	60m²/40m²	ca. 50qm 1 1/2 Zimmer	60qm²	40qm²
Wohnfläche	30-40qm	30-40qm	B 4000	30-40qm	30-40qm	30-40qm	10-15qm	Ränderung B	10-15qm	10-15qm
Wohnfläche	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm	40-50qm
Wohnfläche	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm	50-60qm
Wohnfläche	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm	60-70qm
Wohnfläche	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm	70-80qm
Wohnfläche	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm	80-90qm
Wohnfläche	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm	90-100qm
Wohnfläche	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm	100-110qm
Wohnfläche	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm	110-120qm
Wohnfläche	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm	120-130qm
Wohnfläche	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm	130-140qm
Wohnfläche	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm	140-150qm
Wohnfläche	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm	150-160qm
Wohnfläche	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm	160-170qm
Wohnfläche	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm	170-180qm
Wohnfläche	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm	180-190qm
Wohnfläche	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm	190-200qm
Wohnfläche	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm	200-210qm
Wohnfläche	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm	210-220qm
Wohnfläche	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm	220-230qm
Wohnfläche	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm	230-240qm
Wohnfläche	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm	240-250qm
Wohnfläche	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm	250-260qm
Wohnfläche	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm	260-270qm
Wohnfläche	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm	270-280qm
Wohnfläche	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm	280-290qm
Wohnfläche	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm	290-300qm
Wohnfläche	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm	300-310qm
Wohnfläche	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm	310-320qm
Wohnfläche	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm	320-330qm
Wohnfläche	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm	330-340qm
Wohnfläche	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm	340-350qm
Wohnfläche	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm	350-360qm
Wohnfläche	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm	360-370qm
Wohnfläche	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm	370-380qm
Wohnfläche	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm	380-390qm
Wohnfläche	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm	390-400qm
Wohnfläche	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm	400-410qm
Wohnfläche	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm	410-420qm
Wohnfläche	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm	420-430qm
Wohnfläche	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm	430-440qm
Wohnfläche	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm	440-450qm
Wohnfläche	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm	450-460qm
Wohnfläche	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm	460-470qm
Wohnfläche	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm	470-480qm
Wohnfläche	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm	480-490qm
Wohnfläche	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm	490-500qm

Mitglieder einer Initiative formulierten Wünsche und Bedingungen für ihr zukünftiges Wohnprojekt

ben, ist jedem Wohnprojekt wichtig. Manchmal ist dieser Kontakt eine notwendige Voraussetzung, damit eine eigene Einrichtung verwirklicht werden kann – so wie in diesem Fall: *Das Besondere an unserem Wohnprojekt ist, dass wir eine Kindertagesstätte (für das Quartier) gleich mitgegründet haben.* Manchmal geht es schlicht um eine gemeinsame Belegung, von der eine andere Wohnprojekt-Expertin berichtete: *Wir freuen wir uns sehr, dass wir dort unsere Ziele verwirklichen konnten: in Gemeinschaft zu leben und uns ins Quartier mehr zu öffnen, mit Yogakursen, Literaturabenden oder gemeinsamem Kochen.* Wohnprojekte sind Nestbauer nach innen und Sozialunternehmer nach außen.

### **Wohnprojekte brauchen Phantasie und Informationen - um eine Finanzierung zu sichern**

Gerade in Geldangelegenheiten brauchen Bürger/innen, die sich in Wohnprojekten engagieren, Entgegenkommen und Unterstützung derer, die den Rahmen für Wohnungsbau gestalten. Meist gäbe es nicht nur eine Finanzierungsquelle, sondern sehr viele Möglichkeiten, das benötigte Kapital zusammen zu bekommen. So gibt es ein Wohnprojekt, *das sowohl geförderte Wohnungen, als auch frei finanzierte Wohnungen hat, aber alle zur Miete wohnen.* Wie auch immer die Finanzierungsmodelle aussehen – so gut wie in allen Wohnprojekten geht es auch darum, bezahlbaren Wohnraum zu verwirklichen.

### **Wohnprojekte brauchen bezahlbare Grundstücke - für ein gutes Leben in Vielfalt**

Es ist eine Binsenweisheit mit Folgen: Wohnprojekte brauchen Liegenschaften und Häuser, in denen sie ihre Vorstellungen des gemeinsamen Lebens verwirklichen können. Aber Ideen für ein besseres (gemeinsames) Leben haben nicht nur Reiche. Ein möglichst selbstbestimmtes gemeinsames Wohnen in Vielfalt kann also nur gelingen, wenn hierfür bezahlbarer Raum zur Verfügung steht. *Die Situation in Düsseldorf ist sehr schwierig, da es nur wenige passende Grundstücke gibt. Wir hakeln uns deswegen mit den politischen Parteien und mit der Liegenschaft,* berichtete eine Wohnprojekt-Expertin.

Eine Kernaufgabe der Wohnungspolitik sollte sein, dafür Sorge zu tragen, allen *die in der Stadt arbeiten, die die Brötchen verkaufen, die die Straßen kehren und die die Krankenhäuser betreuen,* die Möglichkeit zu geben in dieser Stadt zu wohnen.

An Grundstücke zu kommen oder auch nur davon zu erfahren, dass sie zum Verkauf stehen, ist für Wohnprojekte in Düsseldorf äußerst schwierig. Daher schauen die Betroffenen über die Stadtgrenzen hinaus und machen Verbesserungsvorschläge wie diesen: *Wir haben dem Oberbürgermeister einen ziemlich heftigen Brief geschrieben, dass er sich doch bitte an Hamburg oder München ein Bei-*



*spiel nehmen soll und ... bei der Grundstücksvergabe anders verfahren soll.*

### **Wohnprojekte brauchen verlässliche Strukturen - die es ihnen ermöglichen mitzubestimmen**

Gerade weil Bewohner/innen von Wohngemeinschaften mehr als der Durchschnitt der Bevölkerung engagiert sind, ist es für sie wichtig, ihre Kraft nicht zu verschwenden *und nicht hingehalten zu werden.* Sie brauchen Verlässlichkeit und Transparenz – bei den Strukturen der Entscheidungsfindung, beim Ergebnis und dessen Umsetzung. Am schlechten Beispiel der Reitzensteinkaserne wurde in der Debatte deutlich, wie man es nicht macht: *Dort gab es ein Verfahren (Planungsverfahren), da ist nichts von übrig geblieben. Wir haben uns selber fünfeinhalb Jahre dort engagiert, ...uns wöchentlich getroffen plus AGs, plus Pläne gezeichnet, Architekten beauftragt und eine Kita und ein Jugendzentrum geplant; Familienbildung geplant für die zweite Kaserne, die andere Kaserne sollte auch für Wohnprojekte da sein. Die Kasernen sind inzwischen abgerissen, es ist nichts davon übrig geblieben, gar nichts.* Nicht nur dieses Beispiel zeigt, worum es eigentlich gehen muss, wenn man Quartiersentwicklung lebendig gestalten will: *Bürger müssen wirklich als mündige Mitgestalter ihrer Quartiere begriffen werden. Um dann genau zu schauen, wer kann was in welchem Rahmen umsetzen und wer kann auch an welcher Stelle aktiv werden?*

### **Wohnprojekte brauchen Schutz vor finanzkräftigen Investoren - um im Wettbewerb zu bestehen**

In Düsseldorf bekommt nur der Meistbietende bei der Grundstücksvergabe den Zuschlag. Er muss also auf bestmögliche Verwertung und Gewinn achten – eine Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum kann

Fortsetzung:  
Kritische Betrachtungen  
konstruktive Lösungen

kaum ein Investitionsziel sein. Um seine angestrebten Renditeerwartungen zu erreichen, müssen die Immobilien gutverdienende Bevölkerungsschichten ansprechen können.

Was kann man tun, um daran etwas zu ändern? Auch hierzu haben Gäste am ersten Wohnprojekttag in der Debatte Vorschläge gemacht.

*Es gibt große Grundstücke in der Stadt, die frei sind und bebaut werden können, aber die sind alle als Pakete an einzelne Bauträger gegangen. Große Grundstücke sollten also zukünftig an mehrere Träger gehen und dabei müssten auch Wohngruppen berücksichtigt werden.*

Die Politik könnte *Prozentsätze festlegen für eine (zu errichtende) Wohnfläche, die sozial gebunden ist. Oder Politik und Verwaltung könnten bei ihren Planungen darauf achten, dass zumindest ein Anteil an Grundstücken an einen Wohnungsbauträger geht, der Sozialwohnungen baut oder wenigstens bezahlbaren Wohnraum.* Eine solche Regelung würde Ghettobildung verhindern helfen, da bei Neubau darauf geachtet werden muss, unterschiedliche Einkommenschichten anzusprechen.

Eine andere Wohnprojekt-Expertin fordert sogar ein *Vorkaufsrecht für Wohnprojekte* oder zumindest eine *Bevorzugung von Wohnprojektgruppen innerhalb des ersten Jahres*, sodass Gruppen ein Jahr Zeit haben sich zu finden und zu entscheiden.

Schutz bieten und Kooperationspartner sein, könnten auch große Wohnbaugenossenschaften, wenn diese flexibler auf Wünsche reagieren würden. Grundsätzlich zeigten sie sich gesprächsbereit - aus gutem Grund - denn viele ihrer Genossenschaftsmitglieder sind *älter als der Durchschnitt der Gesellschaft* und leben in oftmals überaltertem Wohnungsbestand der Genossenschaftswohnungen mit hohem Sanierungsbedarf.

### **Wohnprojekte brauchen Unterstützung durch die Politik - Vorschläge dafür haben sie genug**

Viele Wohnprojekte machen die Erfahrung, dass ihr Engagement von der Politik als selbstverständlich angesehen wird. Dabei wird Unterstützungsbedarf gerne übersehen: *Es kann nicht angehen, dass wir aufgrund unseres Engagements ausgereizt werden. Wir brauchen ... immer wieder Unterstützung, punktuelle Unterstützung*, gab eine Beteiligte zu bedenken.

In der Diskussion gab es vielfältige, aus der Erfahrung gespeiste Vorschläge, wie Unterstützung aussehen könnte. Zum Beispiel im Quartier: *Es gibt 10 Stadtbezirke, wenn wir überall eine halbe Stelle Quartiersmanagement hätten, dann wäre das*

*wunderbar für eine gute Entwicklung.*

Zum Beispiel als zentrale Anlaufstelle:

*Die Verwaltung braucht eine eigene Verwaltungsstelle, eine Entwicklungsabteilung, die nur diese Wohngruppen zu allen Fragen berät.*

Zum Beispiel durch eine andere Haltung:

*Die Politik sollte Baugruppen stärker in den Blick nehmen. Mit einer Politik, die nicht nur Bodenpreise im Blick hat, die unbezahlbar sind, würde dafür Sorge getragen, Baugruppen zu unterstützen, die wiederum dafür sorgen, dass man lebt und nicht nur bezahlt.*

Jedes Wohnprojekt ist eine Zukunftsinvestition, um den Wandel in der Gesellschaft zu beeinflussen, statt ihn nur dem Markt zu überlassen. Denn es wandelt sich nicht nur die demografische Struktur unserer Gesellschaft, es wandeln und vereinzeln sich auch die Lebenswelten - mit den bekannten (Neben-)Wirkungen für die Gemeinschaft. Wenn Politik allein mit den vorhandenen Instrumenten der Sozialkassen eine „generationengerechte“ Zukunft zu finanzieren versucht, muss sie scheitern. Das zeigen nicht nur die Debatten und Reformversuche zur Zukunftssicherung der Pflege. Demokratie braucht engagierte Bürger/innen, die soziale Vorsorge betreiben und nicht allein der Rente oder dem Kapitalmarkt vertrauen. Wer um die Grenzen einer individuellen Absicherung weiß oder sie faktisch erlebt, wird größere Bereitschaft zur sozialen Vorsorge mit anderen aufbringen. Zumindest dann, wenn er/sie die dafür notwendigen (sozialen, kulturellen) Ressourcen aufbringen kann und nicht entmutigt, ausgebremst oder ausgezehrt wird. Im abgehängten Ghetto lassen sich kaum noch Ressourcen aktivieren.

Städte- und Wohnbaupolitik trägt aber nicht nur Verantwortung für die Älteren. Sie hat auch Verantwortung für junge Menschen, die sich keine Wohnung mehr leisten können oder für die Verkäuferin im Drogeriemarkt, die Erzieherin, den Altenpfleger, Müllwerker oder die prekäre Projektmitarbeiterin mit Dokortitel. Sie alle sind Bürger/innen einer Stadt.

Darum wäre bei einer anderen Wohnungs- und Städtebaupolitik die *Kommune nicht nur Handlungsträger, sondern auch Nutznießer. Sie bekäme neue Bewohner, engagierte Bewohner, die eine Nachbarschaft haben. Sie hätte Leute, die mitreden wollen und mit ihrem Engagement nicht aufhören, wenn sie eine Wohnung bezogen haben. Die kümmern sich dann auch um das Stadtquartier, und die gesamte soziale Infrastruktur wächst mit dem Wohnungsgemisch.* Verbesserungsvorschläge gab es bei den Wohnprojekttagen 2011 genug. Es wird Zeit zu handeln. ■

*„Die Developer von heute sind nicht mehr Bewohner einer Stadt, sondern transnationale Korporationen, schweifende Kapitale. Sie erkunden in fast biologisch-instinkthafter Weise Anlage- und Profitmöglichkeiten jeder Art, auch auf vulgärster Ebene.“*

Rem Koolhaas

# Soziale Quartiermacher<sup>1</sup>

## 30 Jahre Wohnprojekte in Düsseldorf

Von Anne Leyendecker

**Selbstverwaltete Wohnprojekte haben eine lange und erfolgreiche Geschichte in Düsseldorf. Bereits vor 30 Jahren wurden die ersten Wohnungen in der Kiefernstraße besetzt. In den letzten Jahren haben sie Partnerinnen und Partner in der ganzen Stadt bekommen: junge Familien und Menschen der Generation 55 plus, die Wohnprojekte entwickeln, weil sie anders leben wollen.**

In der Kiefernstraße leben heute rund 800 Bewohner/innen aus 45 Nationen mit ordentlichen Mietverträgen in preiswerten Wohnungen. Hier wohnen Menschen aus allen sozialen Milieus, sie kommen aus unterschiedlichen Gruppen und Schichten, leben verschiedene Religionen und Weltanschauungen. Sie realisieren ihre jeweils eigenen Lebensformen und -ziele in einer toleranten Gemeinschaft: Arbeiter, Akademiker, Künstler und auch Menschen in prekären Lebenslagen. Das Projekt sucht positive Antworten auf viele brisante gesellschaftliche Fragen und wirkt gegen Separierung und Abgrenzung „nach unten“. Neben der Kiefernstraße überdauert mit der Theodorstraße in Rath ein zweiter Straßenzug seit 1979, die damalige *Aktion Wohnungsnot*. 400 Anwohner leben hier, darunter 120 Kinder. Zur Sicherung des Projektes gründete sich der Verein *Selbstverwaltetes Wohnprojekt Theodorstraße e.V.*, der sich für die Belange der Nachbarn einsetzt. Beide Projektbeispiele machen auch sichtbar, wie eine multikulturelle Gesellschaft funktionieren kann.



**Wohnprojekt Kiefernstraße**

Aus Wohnungsnot wurden 1981 bestehende Häuser der ehem. Köhler Wohnstätte in der Kiefernstraße besetzt und damit deren Abriss verhindert. Nur umfangreiche Eigenleistungen der Bewohner schafften diesem Vorhaben zum Überleben, mit politischer Unterstützung der Stadt. 7 Jahre später zum Abschluss von Mietverträgen.

Heute ist die Straße und der dazu gehörige Straßenzug ein Zuhause für ArbeiterInnen, AkademikerInnen, KünstlerInnen und Rentner. Das Zentrum bildet der „Zooplatz“ zum Kletter- und zum Tennisplatz. Zahl von Bewohnern organisieren „Kulturbüro“ mit Lesungen, Kunstausstellungen, Informationsveranstaltungen und gemeinsamen Friseurbesuchen.

Unter diesem Straßenzug steht mittlerweile sogar 1000 Quadratmeter und macht die Kiefernstraße, nicht nur aus diesem Grund, für die Stadt zu einer unterirdischen sozial-urbanen Bereicherung.

**Zukunft besteht** einer dringenden Notwendigkeit, mit der Stadt wieder in Verbindung über eine mögliche Wohnneubauzone zu diskutieren.

**Die Straße:** Die Kiefernstraße besteht aus 34 Häusern mit durchschnittlich 11 Wohnungen und ca. 650 Bewohnern. Es gibt unter anderem einen Kindertreff und einen Bewohnertreff.

**Die Lage:** Die Kiefernstraße befindet sich im Stadtteil Flingern, zwischen Eickhofstraße und Fichtenstraße. In der Nähe gibt es ein Einkaufszentrum, das Amtsgericht und verschiedene mittelständische Betriebe.

**Vermieter** ist die Stadt Düsseldorf, vertreten durch die städt. Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD)

Information: [www.kiefern.de](http://www.kiefern.de) — Kulturbüro K4, Kiefernstraße 4



**Selbstverwaltetes Wohnprojekt Theodorstraße e.V.**

**Unser Bürgerwohngemeinschaft** bietet eine Anlaufstelle für die BewohnerInnen in Fragen der Sozial- und Schichtenberührung, ständiger Innere Bürgerhaushalt, soziale Friedensbewegung, Organisation der Wohnraumvergabe in Kooperation mit der SWD und Vereinig. -PKW.

**Das Bürgerhaus** „Haus Theodor“ bietet Restaurant- und Cafébetrieb sowie die verschiedensten Kulturangebote.

**Der Jugendklub** ist ein Treff für Jugendliche von 12 bis 24 Jahren, der an drei Tagen in der Woche ein offenes Angebot bietet (Höll, (Kochkurs), Computer-Kreativworkshop, Ausflüge, Ferienangebote).

**Der Kinderwohngemeinschaft**, vom DWT e.V. auf einer Wiese errichtet, bietet durch das Hausbau an die Mitarbeiter viele Möglichkeiten für Spiel- und Sportangebote, regelmäßige sportliche Aktivitäten (Schwimmen, Ballspiele etc.) und Ferienprogramme.

**Multikulturelle Rückkoppelungen** für Sport- und andere Kulturangebote, sowie eine einzigartige **Werkstatt für Holz- und Steinbearbeitung** und ebenfalls vorhanden. In der „Cener“ (ein kleiner Ladenlokal) werden Spielzeuge, Kochutensilien und andere „reparaturfreundliche“ Werkzeuge angeboten.

Das Wohn- und Gemeinwesenprojekt Theodorstraße Der seit 25 Jahren bestehende Verein DWT e.V. ist ein Gemeinwesenprojekt in Düsseldorf - Rath mit rund 400 Anwohnern, darunter 120 Kindern.

Wir sind eine selbstverwaltete und multikulturelle Gemeinschaft.

Der DWT e.V. verfügt über eine soziale Basis und Infrastruktur.

Durch die Kooperation mit verschiedenen Organisationen und Initiativen ist es auch weiterhin Finanzierungsmöglichkeiten für soziale Projekte.

Bei der Gemeinwesenarbeit ist die Integration der 2008 gegründeten Theodorstraße und damit der BewohnerInnen in den Stadtteil Rath.

SWT e.V. - Theodorstraße 338 - 40472 Düsseldorf  
 Kontakt: Frau Felk, Tel.: 0213 - 904 76 76, Fax: 0213 - 65 21 89  
 Mail: [felk@swt-ev.de](mailto:felk@swt-ev.de), Internet: [www.swt-ev.de](http://www.swt-ev.de)

Waren es in den 1970er Jahren vor allem Studenten, die ungewöhnliche Antworten auf soziale Fragen wie die Wohnungsnot fanden, so sind es heute junge Familien oder Menschen der Generation 55 plus, die aktiv und ideenreich Wohnprojekte entwickeln und Nachbarschaften zusammenbringen. Seit den 80ern gründen sich immer wieder Gruppen mit unterschiedlichen Konzepten: Initiativen, denen ökologische Weitsicht wichtig ist, junge Familien, die die Kinderbetreuung gemeinsam meistern wollen oder Erwerbstätige, die mit neuen Lebensformen experimentieren oder alte wiederentdecken und sich zum Beispiel für eine Kombination von Wohnen und Arbeiten entscheiden. Auch immer mehr ältere Menschen nehmen ihre Zukunftsplanung in die Hand und treffen mit ihren Projekten soziale Vorsorge statt die Konten von Lebensversicherern oder Banken zu füllen.

Viele Projekte sind noch lange nicht realisiert. Sie stehen oft seit Monaten oder Jahren in den Startlöchern, stets auf der Suche nach Grundstücken oder Investoren. Sie kennen den Planungsstand aller Bauentwicklungsgebiete, diskutieren bei jeder sich bietenden Gelegenheit mit der Politik, um Unterstützung zu erfahren, verhandeln mit Grundstückseignern, kassieren Absagen – und arbeiten dennoch unermüdlich weiter. Auf diesem Weg von den Startlöchern zur Realisierung werden sie, oft ungewollt, zu Expert/innen für die Schwachstellen und Potentiale der Stadtentwicklung. „Es bleibt uns gar nichts übrig, wir müssen uns einmischen, wenn wir nicht kapitulieren wollen“, Karin Proff weiß wovon sie spricht, „denn mit unseren Erfahrungen und der Auseinandersetzung wie sich Stadtpolitik auf das Wohnen und Leben auswirkt, können wir klare Forderungen

Fortsetzung:  
Soziale Quartiermacher

ungen formulieren.“ Im Wohnungsausschuss oder in den Fraktionen erleben Politiker, dass sie den engagierten Bürger/innen nicht mehr ausweichen können. So entwickelt *der Seniorenbeirat* mit Architekten/innen, Sozialwissenschaftlern, Verbänden sowie Investoren ein Modellprojekt für 60 Personen. Der Verein *AGIL* will ein genossenschaftliches Projekt mit 40 Wohneinheiten schaffen. Die Initiativen *Lörick und Benrath* fanden in ihren Stadtteilen günstige Grundstücke mit guter Infrastruktur für jeweils 15 bis 20 Personen. Die Initiatoren/innen des Projektes *Gecko's* wollen zukünftig stadtnah in 10 bis 15 Wohneinheiten leben.

**Modellprojekt**  
**Seniorengerechtes Wohnen**  
des **Seniorenbeirats Düsseldorf**



**Das Projekt**  
Das Projekt soll innerhalb eines Jahres 50-60 Wohneinheiten mit Wohngruppen (zwischen 6-8 und 10 Personen) in der Nähe der Stadtmitte realisieren. Die Wohnungen sind als kleine Ein- und Zweifamilienhäuser, Gruppen-Wohnungen, Wohngruppen für ambulante betreute Pflegeeinrichtungen, integrative Pflegeeinrichtungen, etc. vorgesehen. Die Wohnungen sind für junge Menschen (Familien, Alleinerziehende, Singles, Studenten) geeignet.

**Der Standort**  
Das Modellprojekt befindet sich in der Nähe der Stadtmitte. Die Wohnungen sind als kleine Ein- und Zweifamilienhäuser, Gruppen-Wohnungen, Wohngruppen für ambulante betreute Pflegeeinrichtungen, integrative Pflegeeinrichtungen, etc. vorgesehen. Die Wohnungen sind für junge Menschen (Familien, Alleinerziehende, Singles, Studenten) geeignet.

**Ideen und Konzeption:**  
Seniorenbeirat der Stadt Düsseldorf  
Derzeitige Arbeitstitel: „Wohnen im Alter“  
Aber: Es geht nicht nur um die Wohnungen, sondern um ein ganzheitliches Konzept, das die Bedürfnisse der Bewohner/innen in den Mittelpunkt stellt.

Seniorenbeirat, Geschäftsstelle: W-III-Becken-Allee 8, 40227 Düsseldorf, Tel.: 0211-899 50 59  
Dr. Hermut Mülken, Tel.: 0211-57 57 52, hermut.muelken@online.de

**AGIL**  
Verein für Mehr Generationen Wohnen



**Unser Ziel:**  
ein **Mehrgenerationen Wohnen**, 40 Wohneinheiten, ein selbstorganisiertes Mehrgenerationenwohnen mit Kleinstbetreuung, eine Pilotform, die unsere Ziele sichert, eine starke Selbst-Verwaltung und miteinander erzielte Regeln für das Zusammenleben werden das AGIL - Mehrgenerationen Wohnen prägen.

**Die Lage:**  
Wir sind im Gespräch mit der Stadt, um ein infrastrukturell gut gelegenes Grundstück zu erhalten.

**Träger und Vermittler:**  
Als Verein **AGIL e.V.** **Mehrgenerationen Wohnen** organisieren wir eine Genossenschaft. In Vorbereitung ist unsere Geschäftsfiliale fertig. Sie ist mit ihrem Vorstand und Aufsichtsrat Träger und Vermittler des Projekts. Einzelne Verwaltungsaktivitäten werden durch die Bewohner geleistet.

**Kontakte über:** Sigrin Brodalla, Tel.: 0211 - 71 59 31;  
Lis Arntbraud Dietrich, Tel.: 0211 - 534 04 00, Marschalstr. 8, 40477 Düsseldorf

Die Gruppen vernetzen sich! Nicht erst seit dem Wohnprojekttag im September 2011 sind die meisten Gruppen miteinander in Kontakt. Sie stärken sich gegenseitig und beziehen die Erfahrungen der bereits existierenden Projekte in ihre Arbeit ein. So erfahren sie, wie sich Projekte mit der Zeit verändern und neuen Situationen anpassen, wie das Beispiel *Wohnen mit Kindern* auf der Otto-Petersen-Straße zeigt: 15 Jahre nach ihrem Einzug ist *QBUS* ein weiteres Vereinsprojekt, das mit einem erneuerten Konzept die Bedürfnisse der größer und älter gewordenen Familie einschließt. In der Stadt haben diese Beispiele Signalwirkung. Ebenso wie das *ÖKOTOP Heerd*, wo zunächst engagierte Bürger/innen ein Modell für Biogärten und zurück gewonnene Naturfreiräume entwickelten. Später entstanden dort eine ökologische Siedlung und ein ökologisch vertretbares Gewerbegebiet. Alle Teilbereiche sind aufeinander bezogen. Sie sollen ein möglichst geschlossenes ökologisches System bilden. In Gerresheim sind zu den fünf Projekten der Heinrich-Könn-Siedlung neue Nachbarn gekommen, die das Quartier mit ihrem *Miteinander - Wohnen in Verantwortung* weiter beleben. Die Siedlung ist über Jahre geprägt worden von vielfältigen nachbarschaftlichen Aktivitäten, die neu hinzugezogenen Älteren auf der Ursula-Trabalski-Straße ergänzen jetzt mit ihren sozial-kulturellen Angeboten für Kinder, Jugendliche und erwachsene Nachbar/innen das gute Zusammenleben. Im *Veenpark* an der Vennhauser Allee und in Golzheim auf der Theodor-Mommsen-Straße bezogen 2009/10 Senior/innen des Vereins *Wohnen in Gemeinschaft* ihre barrierefreien Wohnungen. Auch hier wachsen lebendige Nachbarschaften zusammen, man gibt acht aufeinander. Und alle profitieren: Die Älteren gewinnen Chancen zur Überwindung von Einsamkeit und Isolation, die Jüngeren erleben nachbarschaftliche Solidarität. Alle Beispiele fördern und fordern Beteiligungskultur und ein hohes Maß an gelebter Demokratie. Diese aber fordern sie auch von den etablierten Institutionen, von Politik und Verwaltung.

**Wohnprojekt 60 +**



**Unser Haus**  
Wir sind seit vor einem halben Jahr in unser Projekt gezogen und die Wohngruppe beginnt sich gerade zu finden. Gemeinsame Nachmittage und Gebetszeiten sind geplant. Sonntags im Monat treffen wir uns, um sich besser kennen zu lernen und zu besprechen was uns alle im Haus bewegt.  
Es entstehen bereits Interessengruppen zur Gartengestaltung und zu gemeinsamen Spielaktivitäten. Hilfe, unterstützen und spenden und auch genutzt - wir freuen uns auf den richtigen Weg!

**Wir haben Schwiegler, uns als Gruppe zusammenzufinden, da wir mit der oberstehtlichen Vorstellungen zusammengekommen sind.**

**Wichtig für uns war die Hilfe durch das Wohnungsamt und die Regierung auch die Fachhochschule.**

**Unser Haus**  
Unser Projekt liegt direkt an einer Bushaltestelle und U - Bahnhaltstation gibt es in fußläufiger Entfernung am Nikolaus - Koop - Platz. Dort befinden sich auch Läden und eine Bankfiliale. Das Dominikus Krankenhaus und Arztpraxis sind in der Nähe.

**Unser Vermittler:**  
Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD)  
Telefon: 0211 - 890 40  
info@swd-duesseldorf.de

**Wohnprojekt 60 +, Krefelder Str. 74/76, 40549 Düsseldorf**  
Unsere Gruppe ist telefonisch zu erreichen über die Sprechlerin: Frau M. Jacobs, 0211 - 67 01 23

**Wohnprojekt Ökotop Heerd**



**Pilotprojekt (Ökotop Heerd)**  
Das ökologische und soziale Pilotprojekt des 18-jährigen Ökotop Heerd entstand am Stadtteil von Düsseldorf im Stadtteil Heerd. Es wird von Bürgerinnen und Bürgern in einer zentralen Arbeit seit 1996 verwirklicht. Gemeinsam entwickeln die Bürgerinnen und Bürger Gegenentwürfe, um die Überforderung des Stadtteils mit noch mehr Daseins zu verhindern.

**Weitere Objekte können entstehen**  
Am Ökotop steht ein bislang ungenutztes städtisches Grundstück zur Verfügung (B-Plan-Nr. 49780/10) für eine Wohnanlage (Maximal zweigeschossig). Das Bauland ist 930 qm und hat eine Baufläche von circa 670 qm (GRZ=0,4 und GFZ=0,8). Städtische Ziel ist in diesem Bereich die Erhaltung von Mehrfamilienhäusern als Eigentum oder Mietwohnungen, die durch soziale Aktivität und Nachbarschaften entstehen und gemeinsam mit einem noch zu suchenden Baugruppen die Realisierung nach eigenen Vorstellungen vorantreiben.

**Die von Bürgern geplante autonome Siedlung „Ökotop Heerd“ entsteht seit 1996. Bisher wurden in Zusammenarbeit mit dem Ökotop Heerd V und der LSG NRW 123 öffentlich geförderte Wohnungen realisiert. Die LSG hat mit dem Verein Ökotop Heerd alle wichtigen ökologischen und sozialen Aspekte gelehrt und soweit möglich realisiert. Ein großer, phantasievoll gestalteter Spielbereich und ein Gemeinschaftsraum bieten Platz für gemeinsame Treffen. Wichtig war uns, neben ökologischen und sozialen Aspekten auch der Naturschutz am Haus. So befinden sich an den Häusern zahlreiche Nistmöglichkeiten für Vögel und Insekten. Eine üppige Heidevegetation sorgt für einen natürlichen Lebensraum.**

**Ökotop Heerd e.V. - Am Ökotop 70 - 49549 Düsseldorf**  
Telefon: 0211 - 50 13 12 - www.oeotop.de - e-Mail: oeotop.heerd@t-online.de

## Wohngruppe Lörick



Unsere Gruppe trifft sich mit dem Ziel, im ländlichen Düsseldorf ein bezirkswahrgerechtes Aufbauprojekt zu realisieren. Zurück suchen wir nach nach einem günstigen Standort. Diese Zeit vor der konkreten Planung gibt uns Gelegenheit, uns als Gruppe zu finden und auszuzeichnen. In unsere Ansichten über unser Leben in einer Wohngruppe passen. Wir haben bereits Vorstellungen davon, was wir später in unserer Gemeinschaft machen wollen und was nicht. Damit lässt sich, was mit uns gehen kann und will!

**Wir werden nicht mit 1000 Euro als Startkapital, sondern mit 1000 Euro als Startkapital, um unsere gemeinsamen Ziele zu realisieren. Wir werden nicht mit 1000 Euro als Startkapital, sondern mit 1000 Euro als Startkapital, um unsere gemeinsamen Ziele zu realisieren.**

**Unser Haus:**  
Unsere Gruppe besteht aus 10-12 Mietern in barrierefreien Wohnungen mit Balkon/Terrasse. Für die Projektarbeit möchten wir uns einen Gemeinschaftsraum, zwei Drittel der Wohnungen sollen in 2-3 Etagen gefolgt sein und ein Drittel frei finanziert.

**Die Lage:**  
sollte vorzugsweise am und die nötigen Läden, Post, Ärzte und die Basisdienste in fußläufiger Entfernung haben. Kurze Wege ins Grüne oder an den Rhein wären schön. Wichtig ist uns der Verbleib im Ländlichen, da dort unsere Kontakte liegen, die wir für die weitere Arbeit nutzen wollen.

**Unser Verein:**  
= Miteinander Wohnen in Verantwortung - hat bereits in Düsseldorf = Gemeinshaus ein Wohnhaus bezogen.

Unsere Interessentengruppe ist telefonisch zu erreichen unter: 0211-59 48 74, Peter Leyendecker und wolferick@hotmail.de oder loricck@wv-mwv.de

## Miteinander wohnen in Benrath



**Ziele unserer Gruppe:**  
- Eine kleine aber gepflegte Wohngruppe in Düsseldorf-Benrath  
- Jeder in seiner Wohnung  
- Hochwertigkeit mit Ausblick und Abgrenzung  
- Gegenseitige Hilfe und Unterstützung in der Hausgemeinschaft  
- Selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter  
- Vielfältige gemeinsame Aktivitäten

**Wir wünschen uns mehr Unterstützung durch die Kommunen zur Verfügung bei der Suche nach einem geeigneten Grundstück.**

**Wir freuen uns besonders über die tatkräftige Unterstützung und Begleitung durch die lokale Düsseldorf- und das Netzwerk Benrath.**

**Unser Projekt:**  
- Barrierefreie Mietwohnungen (gefördert und frei finanziert)  
- Barrierefreie Wohnungen  
- Gemeinschaftsraum  
- Anbindung an das Netzwerk

**Die Lage:**  
- In Düsseldorf-Benrath  
- Fußläufig zum Zentrum  
- Gute Verkehrsanbindung

Unsere Gruppe trifft sich regelmäßig im Netzwerk Benrath im "zentrum plus".

Kontakt:  
Wolfgang Klein 0211 58122028 • Dieter Hilgendorf 0211 970449  
E-Mail: D.Hilgendorf@gmx.net  
Diana Kossatz / Netzwerk Benrath

## Wohnprojekt Gecko

Gemeinschaft: ethisch, ernsthaft, kulturell, ökologisch mit Spaß



Unsere Gruppe besteht aus 6 hoch qualitativen Mietwohnungen (10-14qm), 2 Doppel- und 2 Dreifamilienhäuser. Der Geldrahmen umfasst 10 Personen von der Idee, gemeinschaftliches Wohnen in einer gepflegten Wohngruppe zu verwirklichen.  
Raum für Individualität und Gemeinschaft  
Raum für Kultur, Musik, Kreativität und Bewegung  
Die Möglichkeit, zusammen zu arbeiten an einem Ort zu verbinden  
Selbstverwaltung und Eigenverantwortung

**Realisierungsplanung:**  
Realisierungsplanung (zwei- und dreifamilienhaus) sowie Mietwohnungen  
Mietwohnungen  
Mietwohnungen  
Mietwohnungen

**Unser Wunschobjekt:**  
Wir planen ein Mehrfamilienhaus (Neubau oder Bestand) mit 10 bis 15 abgeschlossenen Wohnheiten für Dreierfamilien und Mehrfamilien.  
Geplant sind Gemeinschaftsraum, Proben- und Praxisräume, gegebenenfalls Gästezimmerwohnung in energieeffizienter und ökologischer Bauweise, schallisoliert und barrierefrei.

**Gewünschter Standort:**  
Stadtnahe Lage mit Grün- bzw. Nutzfläche (außen) + bestmöglicher ÖPNV + Anbindung und Infrastruktur

**Wir suchen Gleichgesinnte:**  
jeder Alters, Singles, Paare, Erwachsene mit Kindern.

Kontakte über:  
Gabi Kastrop - Fuku, Tel.: 0211 - 78 22 487, gabriele.kastrop@t-online.de  
Lisa Wouters, Tel.: 0211 - 62 16 134, elsabeth@wouters-duesseldorf.de

## Familiengerechtes Wohnen

Otto-Petersen-Straße



Das Wohnprojekt auf der Otto-Petersen-Straße (OPS) ist entstanden auf Initiative des Vereins "Wohnen mit Kindern e.V." (WMK). dessen Ziel ist es, ein respektvolles generationsübergreifendes Miteinander von Kindern und Erwachsenen zu fördern.

Wichtiger Bestandteil des Wohnprojektes ist die Kindergebäude "Vorstadtkolonne" auf dem gleichen Gelände.

**Unser Objekt:**  
In der OPS wohnen 30 Familien in Zwei- bis Vier-Zimmer-Mietwohnungen, davon 26 geförderte Wohnungen (2 vierter Familienweg), die nach den familiengerechten Kriterien des Vereins WMK gestaltet wurden. Das Wohnprojekt besteht aus 1996.

**Unser Haus:**  
Das Wohnprojekt liegt im lebendigen Stadtteil Düsseldorf - Düsseldorf, Der Großberger Wald und der Ostpark sind fußläufig erreichbar.

**Träger:**  
Wohnen mit Kindern e.V., Otto-Petersen-Straße 2-8, 40227 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 60 67 60

Weitere Informationen: www.wohnen-mit-kindern.de

## QBUS

Eine Düsseldorfer Baugruppe



QBUS ist der Name für den Zusammenhalt eines bunten Haufens von Leuten mit dem und aus unterschiedlichen Kulturen, mit kleinen und großen Kindern, in unterschiedlichen Lebensphasen. Wir alle gehen für den Wunsch nach "mehr" in der Familie/Lebensphase. Stützen in der Stadt.

**Der Träger:**  
QBUS - Bau-Stark e.V. ist ein eingetragener Verein mit dem Ziel, ein gemeinsames Wohnprojekt zu realisieren.

Weitere Informationen: www.qbus-duesseldorf.de

**Unser Objekt:**  
Auf einem 4.200 qm großen Grundstück Düsseldorf-Gemehausen planen wir 27 Eigenheimwohnungen, ein großes Gemeinschaftshaus mit Terrasse, Nachbarschaftsraum, Jugend-, Musik-, Werk- und Waschraum. Zudem stehen eine Spielwiese und ein Parkweg sowie ein großer Gemeinschaftsraum und viele Parkmöglichkeiten.

**Unser Haus:**  
Unser Grundstück nach 1000 Metern asphaltiert, verkehrsfrei gelegen und mit dem öffentlichen ÖPNV erreichbar. Ein großer Gemeinschaftsraum und viele Parkmöglichkeiten.

**Der Träger:**  
QBUS - Bau-Stark e.V. ist ein eingetragener Verein mit dem Ziel, ein gemeinsames Wohnprojekt zu realisieren.

Weitere Informationen: www.qbus-duesseldorf.de

## Wohngruppe Grashüpfer



Die Wohngruppe "Grashüpfer" ist auf Initiative der Stadt entstanden, die mit Hilfe der Stadt-Bauhauptverwaltung ein offenes Bauprojekt am 27. April 2012, für den Zeitraum 2012-2015, auf dem Gelände der ehemaligen Wälderstraße.

**Der Träger:**  
Die Wohngruppe "Grashüpfer" ist auf Initiative der Stadt entstanden, die mit Hilfe der Stadt-Bauhauptverwaltung ein offenes Bauprojekt am 27. April 2012, für den Zeitraum 2012-2015, auf dem Gelände der ehemaligen Wälderstraße.

Weitere Informationen: www.wohngruppe-grashuepfer.de

**Unser Projekt:**  
Die Wohngruppe besteht aus 10 Familien und bezieht 1994 die Wohnfläche. Die Anlage umfasst 2 Häuser mit je 8 WZ, Fläche: 1400qm wohnen heute und 40 Personen in Eigenheimwohnungen, die als Einfamilienhäuser ausgebaut sind.

**Die Lage:**  
Das Projekt entstand als eine von 6 Wohngruppen auf der Heinrich-Heine-Str. 121-208 in Düsseldorf-Gemehausen. Das Bauprojekt liegt an der Benratherstraße mit viel Grün und sehr guter Anbindung an den ÖPNV.

**Der Träger:**  
Das Projekt entstand auf Initiative der Stadt-Bauhauptverwaltung, eine Bauhausgemeinschaft (in Gründung) und die Haus- und Wohnungsverbände (in Gründung).

## Wohnprojekt Gemeinsam wohnen in Gerresheim



Auf dem Symposium "Gemeinsam bauen - gemeinsam wohnen" im April 1981 wurde die Gruppe (WVG) geboren. Nach 2 Jahren intensiver Planung und vielen Rückschlägen folgten die ersten Baustufen im Sommer 1983 und der Einzug im Herbst 1984. 20 Familien und 28 Kinder leben unter einem Dach. Viele unserer Vorstellungen sind umgesetzt worden, manche sind auf der Strecke geblieben. Die Kinder sind nun fast alle groß, die Eltern sind älter und es rückt der Abschied näher.

**Wir sind eine**  
Wohnungsgemeinschaft (WVG) und vernetzungsaktiv.

Gemeinsam wohnen in Gerresheim, Heinrich-Könn-Str. 235-239, Kontakt: Angelika Lanz, Telefon: 0211 - 28 20 94

## Wohnprojekt Veenpark

Verein: Leben in Gemeinschaft e.V.



Konkret: Wir planen ein Wohnprojekt in Veenpark, das aus 10 bis 15 Mietwohnungen besteht. Die Wohnungen sollen barrierefrei sein und einen Gemeinschaftsraum haben. Wir wollen uns gegenseitig unterstützen und eine gute Nachbarschaft aufbauen.

**Wir sind eine**  
Wohnungsgemeinschaft (WVG) und vernetzungsaktiv.

Wohnprojekt Veenpark - Vennhauser Allee 232, 40627 Düsseldorf

**Unser Objekt:**  
12 sozial geförderte und 15 frei finanzierte barrierefreie Wohnungen. Kaltmiete: 5,10-10,00 € pro qm plus NK, Doppelpark und Tiefgarage vorhanden. Mietvertrag bis 31.03.2015.

**Die Lage:**  
Vennhauser Allee, Elter Platz und Unterbacher See, optimale Verkehrsanbindung.

**Der Träger:**  
Leben in Gemeinschaft e.V., Vennhauser Allee 232, 40627 Düsseldorf

Kontakt: Hilgendorf Gunter, Tel.: 0211 140 14 75 37, gunt@lebenin-gemeinschaft.de

## Miteinander Wohnen in Verantwortung



**Unser Objekt:**  
Inwestitionsmittel 18 sozial geförderter Mietwohnungen. Sie umfassen eine Mietpreisbindung zwischen 5,20 und 6,10 €/qm. 7 weitere Wohnungen sind frei finanziert mit 10 bis 20 qm Kaltmiete. Dazu kommen Balkonflächen und ein modularer Materialpark mit 20 bis 40 qm Gemeinschaftsfläche.

**Die Lage:**  
In Gemehausen, einen Stadtteil mit hervorragender Natur. Es gibt eine sehr gute Verkehrsanbindung, vielfältige Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten und der Ostpark liegt in der Nähe.

Kontakt: Anne Leyendecker, Tel.: 0211 78 22 487, gabriele.kastrop@t-online.de





Menschen mit den unterschiedlichsten Lebensentwürfen leben hier zu kleinen Mieten. Arbeiter ebenso wie Akademiker, Künstler und Sozialhilfeempfänger.

## Die Kiefernstraße: Vielfalt gegen Abgrenzung nach unten

Aus Wohnungsnot wurden 1981 leer stehende Häuser der ehemaligen Klöckner Stahlwerke in der Kiefernstraße besetzt. Damit wurde ihr Abriss verhindert. Umfangreiche Eigenleistungen der Bewohner/innen schützten den gewonnenen Wohnraum und mit politischer Unterstützung der Stadt kam es sieben Jahre später zum Abschluss von Mietverträgen. Heute sind die Straße und der dazu gehörige Bauwagenplatz ein Zuhause für Menschen aus vielen Ländern dieser Welt, für Kinder und Elternpaare oder Alleinerziehende, für Singles, für Lesben, Schwule, Student/innen, Arbeiter/innen, viel beschäftigte Erwerbslose, Akademiker/innen, Selbständige, Künstler/innen und Rentner/innen. Der „Dorfplatz“ ist das Zentrum zum Klönen und Spielen. Das Kulturbureau K4 bietet Raum für Kunst- und Kulturveranstaltungen, Informationsaustausch, Nachbarschaftshilfe und auch gemeinsames Frühstück oder Spielen.

Die bunte Außenansicht der Häuser zieht mittlerweile viele Touristen an und macht die Kiefern-

straße für die Stadt zu einer Bereicherung. Der Straßenzug besteht aus 34 Häusern mit durchschnittlich elf Wohnungen und insgesamt circa 650 Bewohner/innen. Die Hälfte hat eine Migrationsgeschichte. Es gibt einen Kindertreff, Bewohnertreff und einen über viele Grenzen hinaus bekannten Musikclub.

### Lage

In Flingern, zwischen Erkrather- und Fichtenstraße. In der Nähe gibt es das ZAKK, die neuen Gerichtsgebäude und verschiedene mittelständische Betriebe.

### Vermieter

Die Stadt Düsseldorf vertreten durch die Städtische Wohnungsgesellschaft AG (für 28 Häuser mit circa 330 Wohneinheiten).

### Kontakt

K4 Kulturbureau Kiefernstraße (egG i.Gr.)

Kiefernstraße 4 in 40233 Düsseldorf

<http://www.kiefern.de> ■



Preiswerter Wohnraum mit Kinder- und Jugendbetreuung. Förderung und Stärkung von Selbsthilfestrukturen für sozial belastete Familien.

## Die Theodorstraße Gemeinwesenarbeit ist Programm und Sicherheit

Der Verein *Selbstverwaltetes Wohnprojekt Theodorstraße* ist ein Gemeinwesenprojekt in Düsseldorf-Rath. Seit 25 Jahren existiert dort ein Kultur- und Begegnungszentrum. Ein Team aus Diplom Sozialarbeiter/innen, Pädagogen und Pädagoginnen bietet Kurse für Kultur, Bildung und Freizeit an, engagiert sich in der Kinder- und Jugendbetreuung und verzahnt diese Arbeit mit Beschäftigungs- und Qualifizierungsmaßnahmen. Rund 400 Menschen, darunter 120 Kinder, wohnen auf der Theodorstraße. Sie gilt als „sozialer Brennpunkt“ und ist gemäß den Kriterien des Armutsberichtes der Stadt Düsseldorf von 1998 besonders unterstützungsbedürftig. Die Theodorstraße ist die kinderreichste Straße Düsseldorfs mit einer sehr großen Zahl Alleinerziehender. Dies erfordert eine besondere soziale Beratung und Betreuung. Ziel der Gemeinwesenarbeit ist die Integration des Sozialraums Theodorstraße und damit der Bewohner/innen im Stadtteil Rath.

### Angebote

Der Bürgerservice bietet Bewohner/innen in schwierigen Lebenssituationen Sozial- und Schuldenberatung. Da die Einkaufsmöglichkeiten sehr weit entfernt liegen, wird der Bürgereinkauf mit dem

vereinseigenen PKW organisiert. Im Bürgerhaus, Haus Theo, befinden sich ein Restaurant und ein Café. Hier treffen sich Nachbarn auch zu Kulturveranstaltungen und Selbsthilfeaktivitäten. Der Jugendclub ist Treffpunkt für Menschen zwischen 12 und 24 Jahren. Drei Tage in der Woche haben sie die Wahl zwischen offenen Kochprojekten, Computerkursen, Kreativangeboten, Ausflügen und Ferienangeboten. Der Kinderspielplatz wird von hauptamtlichen Mitarbeitern/innen betreut. Sie bieten Spaß, Spiel und regelmäßige sportliche Aktivitäten, beispielsweise Schwimmen, Ballspiel und Ferienprogramme. Vielfältig nutzbare Räume für Sport und andere Kurse sowie eine Werkstatt runden die Angebote ab. Im *Coop*, einem kleinen Ladenlokal werden Spielabende, Kochkurse und spontane Events veranstaltet.

### Träger / Vermieter

SWD – Städtische Wohnungsgesellschaft AG, Düsseldorf, in Zusammenarbeit mit dem SWT e.V.

### Kontakt

Tina Felkl, Telefon: 0211 / 904 76 76, SWT e.V., Theodorstraße 338 in 40472 Düsseldorf ■

## Seniorengerechtes Wohnen Modellprojekt des Seniorenbeirats in Düsseldorf



Modell der Projektidee

Foto: Seniorenbeirat

*Die Zukunft,  
die wir wollen,  
muss erfunden werden,  
sonst kriegen wir eine,  
die wir nicht wollen.*

*Joseph Beuys*

Das Projekt sieht 50 - 60 Wohneinheiten mit Wohnungsgrößen zwischen 45 und 90 m<sup>2</sup> vor. Die Hälfte der Wohnungen ist für ältere Menschen bestimmt, das bedeutet: Wohnungen ohne und mit Serviceangeboten, Gruppenwohnungen, Wohnungen für ambulant betreute Hausgemeinschaften, integrierte Pflegewohnplätze.

Die andere Hälfte ist für jüngere Menschen vorgesehen, also für Familien, Alleinerziehende, Singles, Studenten. Die Projektidee und Verwirklichung lebt von der engen Zusammenarbeit des Seniorenbeirats mit Rat und Verwaltung der Stadt Düsseldorf, dem Investor und den Ideengebern aus interessierten Organisationen und Verbänden. Die Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Düsseldorf zeigt außerdem, wie viel Engagement ein solches Projekt bei jungen Architekt/innen und ,Verfahrenstechniker/innen und Sozialwissenschaftler/innen hervorrufen kann.

### Entstehung und Ausrichtung

Das Projekt will modellhaft nicht nur die Generationen zusammenführen, sondern auch älteren Menschen die Möglichkeit bieten, je nach Lebenslage von einer Wohnform in eine andere Wohnform zu wechseln. Es wird eine Mischung von öffentlich geförderten, frei

finanzierten und Eigentumswohnungen geben. Bewusst werden auch Migrant/innen angesprochen. Wer interessiert ist, sollte bereit sein, sich für das Zusammenleben von Menschen unterschiedlichen Alters, Milieus und Herkunft zu engagieren.

### Standort

Das geplante Haus wird in einem zentralen Stadtquartier liegen, mit guter Infrastruktur, guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr und fußläufig erreichbaren Einkaufsmöglichkeiten. Zurzeit (Mai 2012) sind mehrere Standorte im Gespräch. Ein interessierter Investor ist bereits gefunden.

### Träger

Idee und Konzeption: Seniorenbeirat der Stadt Düsseldorf. Der zuständige Arbeitskreis „Wohnen im Alter“ setzt sich aus Mitgliedern des Seniorenbeirats und externen Expert/innen zusammen.

### Kontakt

Seniorenbeirat: Willi-Becker-Allee 8  
in 40227 Düsseldorf  
Telefon; 0211 / 899-5059  
Dr. Hartmut Mühlen, Tel. 0211 - 57 57 52  
E-Mail: [hartmut.muehlen@t-online.de](mailto:hartmut.muehlen@t-online.de)

## Agil e. V. - Verein für Mehr Generationen Wohnen plant als Genossenschaft seine Wohnzukunft

Die Gruppe möchte im AGIL-Mehrgenerationen-Haus ihre Wohnzukunft mit eigenen Händen gestalten und steuern. Geplant sind 40 Wohneinheiten, ein selbst organisierter Mehrgenerationentreff mit Kinderbetreuung und eine schlanke Selbstverwaltung.

Gewünscht sind: Mitsprache bei der Festlegung der Wohnstandards, Kostensicherheit für die Zukunft, Barrierefreiheit und sinnvolle Energielösungen, viel Kommunikationsraum für den generationenübergreifenden Austausch, Spaß mit Kindern, Hilfe in Notzeiten und Engagement in der Nachbarschaft. Weitere Mitglieder sind herzlich willkommen.

Die Gruppe ist im Gespräch mit der Stadt, um ein

infrastrukturell gut liegendes Grundstück zu erhalten.

### Träger

Der Verein AGIL e.V. Mehrgenerationen Wohnen e.V. organisiert eine Genossenschaft mit Vorstand und Aufsichtsrat (in Vorbereitung), die alle Geschäfte führen wird, wobei einzelne Verwaltungsaktivitäten von den Bewohner/innen übernommen werden. Die Genossenschaft wird auch für die Vermietung zuständig sein.

### Kontakt

Sigrid Brodalla, Telefon: 0211 / 71 59 31

Lis A. Dieterich, Marschallstraße 8

in 40477 Düsseldorf - Telefon. 0211 / 514 0800 ■

## MITEINANDER – Wohnen in Verantwortung e.V.: linksrheinisch sind sie verwurzelt

Schon lange leben die Aktiven dieser Initiative auf der linken Rheinseite Düsseldorfs. Hier wollen sie ein Wohnprojekt für die Generation 55plus aufbauen – selbstorganisiert und selbstbestimmt. Sie kennen den Stadtteil und seine Bewohner/innen. Mit vielen jungen und alten Menschen verbindet sie der berufliche, nachbarschaftliche oder auch private Kontakt, also wollen sie auch im Alter im vertrauten Kontext bleiben. Die Erfahrungen des bereits umgesetzten Projekts des Vereins in Gerresheim helfen ihnen bei der Verwirklichung ihrer Vision im Linksrheinischen. Auch wenn es zäh wird. Zwei Jahre planten sie mit dem Kirchbaumeister ihr Zuhause auf einem Teilgrundstück der evangelischen Kirche in Lörick, das verkauft werden sollte. Alles schien auf gutem Weg, doch dann verhinderten schwierige Entscheidungsstrukturen der Kirche das Zusammenkommen.

Die Initiative arbeitet weiter, die Gruppe trifft sich zweimal monatlich im Zentrum *plus* in Oberkassel. Sie vertieft Kontakte und wirkt aktiv nach Außen. Man kennt sie nicht nur im Stadtteil, auch Entscheidungsträger der Wohnungswirtschaft, Verwaltung und Politik haben das Anliegen zur Kenntnis genommen. Inzwischen ist ein neues, viel versprechendes Objekt in Rheinnähe gefunden, mit guter Verkehrsanbindung und Geschäften in der Nähe. Die ersten Sondierungsgespräche mit einer Bau-

gesellschaft verliefen erfolgreich, die Verwaltung unterstützt diese Wohnform im Baugebiet.

### Ziel des Zusammenlebens

ist das Wohnen mit Verantwortung für sich und die Gemeinschaft. Dazu gehört Kontakte zu pflegen und sie auszubauen. Die Gruppenmitglieder wollen als gute Nachbarn gemeinsame Aufgaben innerhalb und außerhalb des Projektes annehmen und den Lebensreichtum füreinander öffnen. Sie wissen, was Sozialforscher bestätigen können: Wer sich für andere einsetzt, profitiert selbst davon. Ältere Menschen, die sich freiwillig engagieren, werden seltener gebrechlich. Engagement hilft gegen Resignation im Alter, fördert die Lebensfreude, hält Geist und Körper fit und die Selbstständigkeit bleibt länger erhalten.

### Wohnwünsche

Es sollte Platz für 12 bis 15 Mieter in barrierefreien Wohnungen mit Balkon oder Terrasse bieten. Zwei Drittel der Wohnungen sollten öffentlich gefördert (Förderweg „A“ und „B“), ein Drittel frei finanziert sein. Für die Projekt- und Nachbarschaftsarbeit ist ein Gemeinschaftsraum geplant.

### Kontakt

MITEINANDER - Wohnen in Verantwortung e. V.

Peter Leyendecker, Telefon: 0211 / 59 4874

<http://www.miteinander-wohnen.eu> ■



MIT  
EIN  
AN  
DER

## Miteinander Wohnen in Benrath: gemeinsam statt einsam

15 Aktive der Wohninitiative, die meisten bereits im Rentenalter, treffen sich seit 2008 regelmäßig alle zwei Wochen im Zentrum *plus* in Benrath. Sie planen ihr gemeinsames Zusammenleben und träumen von guter Nachbarschaft. Begleitet von Margit Risthaus, einer Mitarbeiterin der Diakonie im Netzwerk Benrath, haben die Projektinitiatoren längst die wichtigsten Kriterien für das gemeinsame Wohnen festgelegt: Jeder in seiner eigenen Wohnung - Nachbarschaft mit Austausch aber auch der Möglichkeit zur Abgrenzung - achtsamer Umgang miteinander mit gegenseitiger Hilfe und Entlastung, wenn es erforderlich ist und gewünscht wird - ein selbstbestimmtes Leben bis ins hohe Alter - vielfältige gemeinsame Aktivitäten.

Zum besseren Kennenlernen verabreden sich die Mitglieder der Gruppe regelmäßig, besuchen Ausstellungen, wandern oder sie engagieren sich in der Nachbarschaft für Kinder aus sozial belasteten Familien. Doch die Suche nach einem geeigneten Grundstück steht stets im Vordergrund und hält die Initiatoren auf Trapp. Man kennt sie nicht nur im Stadtteil, alle Verwaltungsstellen oder Investoren wissen, ein geeignetes Grundstück sollte bald gefunden werden, damit die Idee Realität werden kann.

### Wohnwünsche

Geplant ist ein generationenübergreifendes Wohnprojekt im Stadtteil Benrath mit frei finanzierten und öffentlich geförderten, barrierefreien Wohnungen in angepasster Größe und mit einem Gemeinschaftsraum. Und da die Älteren auch vorausschauend planen, sollte die Lage in Benrath, fußläufig zum Zentrum mit sein, mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.

Mal wieder hoffen die Gruppenmitglieder, denn es gibt vielversprechende Aussichten im Stadtteil. Ein inzwischen Wohnprokete erfahrener Investor, die Städtische Wohnungsbaugesellschaft, hat einen neuen Standort angeboten. Jetzt sollte sich die Gruppe entscheiden, auch wenn der Benrather Ortskern nicht so leicht erreichbar ist, wie der nahe Wald. Nicht jeder Wunsch im Leben kann optimal erfüllt werden, die Aktiven haben auch das gelernt.

### Kontakt

Wolfgang Klein  
Telefon: 0178 / 16 32 038  
Dieter Hilgenstock  
Telefon: 0211 / 97 04 49  
Diakonie Düsseldorf / Netzwerk Benrath ■



## Gemeinschaft: ethisch, kreativ, kulturell, oekologisch mit Spaß - die GeckoS

Die Gruppe besteht aus fünf berufstätigen Mitgliedern (zwei Paare, ein Single im Alter zwischen 40 und 50 Jahren). Diese fünf Menschen sind begeistert von der Idee eines gemeinschaftlichen Wohnens in selbst gewählter Nachbarschaft mit Raum für Individualität und Begegnung, Kultur, Kreativität und der Möglichkeit, Leben und Arbeiten an einem Ort zu verbinden. Als nächste Schritte sind geplant: die Beauftragung eines externen Beraters zur Festlegung der Rechtsform und zur Begleitung/Moderierung des Gruppenprozesses. Es werden noch Gleichgesinnte jeden Alters gesucht. Singles und (Ehe-)Paare mit und ohne Kinder sind herzlich willkommen.

### Wohnwünsche

Geplant ist ein selbst verwaltetes Mehrfamilienhaus. Ein Neubau ist ebenso vorstellbar wie ein älteres Haus mit 10 bis 15 abgeschlossenen Wohneinheiten für Eigentümer/innen und Mieter/innen.

Weiterhin sind Gemeinschafts-, Probe- und Praxisräume geplant, möglich ist auch ein gemeinsam finanziertes Gästezimmer oder eine Gästewohnung. Und alles soll einem energiesparenden sowie ökologischem Baustandard entsprechen, schallisoliert und barrierefrei. Derzeit wird die individuelle Finanzierbarkeit durch einen externen Berater geprüft. Mietwohnungen sollen als Kapitalanlage finanziert werden.

### Standortwünsche

Stadtnahe Lage mit Garten- bzw. Außen-Nutzfläche, mit bestmöglicher ÖPNV-Anbindung und guter Infrastruktur.

### Kontakt

Gabi Kastrop-Fukui, Telefon: 0211 / 7822 487  
gabriele.kastrop@t-online.de  
Lisa Wouters, Telefon: 0211 / 62 16 134  
elisabeth@wouters-duesseldorf.de ■





Neues Rathaus München

Foto: ©stadt-muenchen.net, Gerhard Willhalm

# Es geht auch sozialverträglich

## Wohnungsbauförderung in München

Von Ulrich Schürfeld

Düsseldorf ist nicht so groß wie München, hat aber vergleichbare Probleme bei der angemessenen Versorgung seiner Bürger/innen mit Wohnraum. Wie München ist auch Düsseldorf eine Stadt, die wächst, während in anderen Regionen (in Nordrhein-Westfalen) Städte schrumpfen. Daher lohnt es sich, in die Landeshauptstadt von Bayern zu schauen, denn das Münchner Beispiel zeigt, wie sich sozial gerechtere Bodennutzung in einer reichen Stadt umsetzen lässt.

### Orientierungsmarken seit 1990

1990 beschloss der Stadtrat München das wohnungspolitische Handlungsprogramm „Wohnen in München“, um den Beteiligten am Wohnungsmarkt eine Orientierung zu geben. Mit der mittlerweile fünften Fortschreibung dieses Programms wird aktuell eine „Wohnbauoffensive“ für die kommenden Jahre 2012 bis 2016 angestrebt, die von einem breiten gesellschaftlichen, überparteilichen Bündnis unterstützt wird. Das Handlungsprogramm „Wohnen in München“ fasst die verschiedenen Förderungsmöglichkeiten für verschiedene Zielgruppen und Pläne zur Errichtung von mehr Wohnraum unter einem Dach zusammen. Das ist notwendig, um eine sozialere Bodennutzung zu steuern. So konnten in München in den letzten Jahrzehnten zwar große urbane Flächen für den Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden, und auch die Wohnbauförderung durch die Stadt hat über Jahre bewährte

Instrumente etabliert - dennoch ist die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ungebrochen hoch.

1994 wurde das Regelwerk der „Sozialgerechten Bodennutzung“ (SoBoN) in München installiert. Ein Konzept, das von allen Beteiligten akzeptiert wird, weil es für Transparenz bei den Verhandlungen um städtebauliche Verträge, Sicherheit für den Investor bei der Kalkulation der Kosten und für die Gleichbehandlung aller Vertragspartner sorgt. Ein wichtiges Steuerungselement der SoBoN ist die Förderquote, die festlegt, welcher Anteil der neu zu errichtenden Wohnbaufläche dem geförderten Wohnungsbau zur Verfügung gestellt werden muss. Im aktuellen Handlungsprogramm „Wohnen in München V“, gültig bis 2016, ist es möglich, von der Mindestförderquote in Höhe von 30 % abzuweichen und diese auf bis zu 50 % festzulegen.

Um den überzogenen Preiswettbewerb bei Grundstückskäufen zu unterbinden, bei dem nur der Meistbietende den Zuschlag bekommt, und um bei einem Eigentümerwechsel auch andere Auswahlkriterien berücksichtigen zu können, werden Zielgruppen orientierte Konzeptausschreibungen von der Stadt durchgeführt. Hier können nicht nur Umwelt- und Klimaschutzziele, sondern auch soziale und gesellschaftliche Aspekte bei der Errichtung von Wohnraum von Anfang an berücksichtigt werden. So reduzieren sich beim Energiesparen nicht nur die CO<sub>2</sub>-



Rathaus Düsseldorf

Foto: © Düsseldorf Marketing &amp; Tourismus GmbH

Emmissionen, sondern auch die Heizkosten (zweite Miete). Das wiederum kommt der privaten Haushaltskasse und bei einem Mieter, der staatliche Transferleistungen erhält, der Stadtkasse zu Gute.

Die Entwicklung der Wohnungspreise geht mittlerweile so rasant nach oben, dass längst nicht alle Personen mit geringen Einkommen betroffen sind, sondern immer mehr Familien aus der mittleren Einkommensschicht keine angemessene, bezahlbare Wohnung mehr finden. Um dieser Entwicklung entgegen zu wirken, erhöhte die Stadt München die Einkommensgrenzen, ab denen eine Zuwendung von Fördermitteln gewährt werden kann. Damit kann sichergestellt werden, dass Familien in ihrem Quartier bleiben können oder aber das Münchner Konzept der sozialen Mischung von Wohnquartieren weiter geführt werden kann.

### Und die Wohnprojekte?

Um Genossenschaften und Baugemeinschaften (Wohnprojekte) zu fördern, soll außerdem das Beratungsangebot der Stadt verbessert werden. Da dies in der Regel nicht ausreicht, damit Projekte zum Zuge kommen können, ist es auch notwendig, bei Verkauf von städtischen Grundstücken den Investor zu verpflichten zwischen 20 und 40 % den Wohnprojekten anzubieten. Eine solche Regelung ist aber nur dann effektiv und führt tatsächlich nur dann zu einer größeren Zahl von Wohnungen für diese Gruppen, wenn die Stadt aktiv Grundstücke für den Wohnungsbau kauft. Diese aktive Rolle spielt die Stadt München insbesondere in Umstrukturierungsgebieten, bei denen große Areale in einem kurzen Zeitraum frei werden. Mit dem Programm „Wohnen in München“ sind die Bedingungen, unter denen Wohnbauprojekte verwirklicht werden können,

transparent. So kann die Kommune ihre Ziele durch gleichberechtigte Verhandlungen mit Investoren, Wohnbauwilligen und Grundstückseigentümern erreichen – und der Grundstücksankauf stellt eher die Ausnahme als die Regel dar. Die Möglichkeiten einer Kommune wie München, etwas für bezahlbaren Wohnraum zu tun, lassen sich aber nicht nur an dem politischen Willen festmachen, der in Förderprogrammen formuliert wird. Es ist auch wichtig, dass alle Teile der verantwortlichen Verwaltung von der Wohnbauoffensive 2012 bis 2016 Kenntnis haben. Damit die Eckpunkte dieses Programms innerhalb der Verwaltung nicht in Vergessenheit geraten und die hochgesteckten Ziele für den Neubau von Wohnungen in allen Preisklassen auch erreicht werden können, gründete Oberbürgermeister Christian Ude eine Arbeitsgruppe *Wohnbauoffensive*, die unter Leitung der Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk dafür sorgen soll, das von allen Parteien unterstützte Programm rechtlich sicher voranzubringen. Für nachahmungswillige Kommunen ist ein Hinweis wichtig: Für all diese Maßnahmen zur Förderung von Wohnungen im Bestand oder neu zu errichtenden sind keine Änderungen des Bundes-Baugesetzbuches oder aber Einschränkungen der Rechte des Bürgerlichen Gesetzbuches notwendig. Einzig der Gestaltungswille, der von einer großen politischen und gesellschaftlichen Mehrheit getragen wird, ist die Basis dieser erfolgreichen Wohnbaupolitik. Und die wird auch nicht durch Wahlen, die andere Mehrheitsverhältnisse in den politischen Gremien hervorbringen, verändert. Dazu ist der erkennbare gesellschaftliche Nutzen zu groß.

Quelle: [http://www.muenchen.de/media/lhm/\\_de/rubriken/Rathaus/dir/presseservice/2011/Rathaus\\_Umschau/201\\_250/225\\_pdf.pdf](http://www.muenchen.de/media/lhm/_de/rubriken/Rathaus/dir/presseservice/2011/Rathaus_Umschau/201_250/225_pdf.pdf) ■

# Was für die Renaissance des Quartiers zu tun ist

Von Christiane Grabe, Referentin für Inklusive Quartiersentwicklung und Psychiatrie, Diakonie Rheinland-Westfalen-Lippe e.V.

Der Austragungsort des sozio-demographischen Wandels ist das Quartier. Hier wohnen und arbeiten die Menschen, hier treffen die unterschiedlichen Altersgruppen, Interessen, Lebensstile und Lebenslagen unmittelbar aufeinander. Hier müssen wesentliche Folgen der gesellschaftlichen Umwälzungen bewältigt werden – demografischer Wandel, kulturelle Vielfalt, die zunehmende Spaltung in Arm und Reich, die Krise der öffentlichen Finanzen. Seit einiger Zeit lässt sich zumindest eine programmatische „Renaissance des Quartiers“ beobachten: Politiker, Planer und Sozialverbände entdecken die gesellschaftlichen Ressourcen von „Nachbarschaft“, „Heimat“, „Solidarische Bürgergesellschaft“ und verorten diese in den Quartieren. Angesichts verschärfter Rahmenbedingungen bedeutet dies in der Regel aber noch keine durchgreifende Aufwertung und schon gar nicht zukunftsweisende Vorsorge, sondern eher Reparatur, oft genug beschränkt auf zeitlich begrenzte Modellprojekte. Gleichzeitig sind die Handlungsspielräume für die Steuerung der Stadtentwicklung bei einer wachsenden Zahl von Kommunen durch eine chronische Unterfinanzierung spätestens seit den 1990er Jahren immer weiter eingeschränkt worden.

## Parallelität von Wachstum und Schrumpfung

Faktisch kommt die zunehmende Ungleichheit in der Bevölkerungsentwicklung und Einkommens- und der Vermögensverteilung fast ungebremst in den Regionen, Städten und Quartieren an - und hat zu einem weiteren Auseinanderdriften der Standorte geführt. So verfestigen sich Strukturen baulicher Vernachlässigung und sozialer Benachteiligung in Sichtweite zu neuen luxuriösen Einkaufsoasen oder Stadtvillensiedlungen. Bei gleichzeitiger Ökonomisierung aller Lebensbereiche klappt besonders in den benachteiligten Quartieren die Schere zwischen wachsender Bedürftigkeit und sinkendem Angebot immer weiter auseinander: Während der Markt gut funktioniert, wo genügend Einkommen bzw. Kaufkraft / Zahlungsfähigkeit vorhanden ist, werden die Angebote an privater und auch öffentlicher Versorgung in den problematischen Quartieren immer mehr abgebaut. Benachteiligt werden hierdurch vor allem nicht motorisierte, immobile Bevölkerungsgruppen, die die fast flächendeckende weitere Ausdünnung des ÖPNV besonders trifft. Die Umsetzung des Wunsches nach einem möglichst lange selbstbestimmten Leben im vertrauten Wohnumfeld wird hierdurch erschwert, ja unmöglich gemacht.

## Neue Ressourcen und Handlungsspielräume

Bürgerbündnisse und ungewöhnliche Kooperationen können neue, kreative Lösungen finden, die sich in den „Nischen“ schrumpfender Quartiere entwickeln und einrichten: von Künstlern und Kleingewerbetreibenden in Leipzigs „Wächterhäusern“, über Bürger- oder DORV-Läden mit Elementen von Integrations- oder Beschäftigungsförderung und Ehrenamt bis hin zu vielfältigen Wohnprojekten für Jung und Alt, häufig verknüpft mit Begegnungsangeboten, die in die Quartiere hineinreichen. Hier werden die Ressourcen deutlich, die die „Gesellschaft des langen Lebens“ in den Quartieren bereithält: Es öffnen sich Experimentierfelder und „Spiel-

wiesen“ für innovative Akteure, Partnerschaften und Kooperationsformen. Vielfalt und Spezialisierung der sozialen Anbieter und Angebote stellen ebenso produktive Elemente dar wie eine hohe Zahl gebildeter und kulturell interessierter und engagierter älterer Menschen mit einem großen Schatz an „Erfahrungswissen“, Engagementbereitschaft und Zeitressourcen. Erfahrungen in den Lernfeldern Soziale Stadt, Stadtumbau sowie innovative Erwachsenenbildung lassen sich nutzen; Fortschritte in Medizin und Wohn“Technik“ unterstützen den Wunsch nach selbständiger Lebensführung. Kunst wird Lebensmittel und Impuls zur Lebensgestaltung und als Sprachrohr zwischen den Generationen und Kulturen

## Modellprojekt WohnQuartier<sup>4</sup> – nur mit Beteiligung erfolgreich

Anknüpfend an diese Ressourcen haben Fachleute verschiedener Disziplinen und Institutionen sowie Vertreter/innen von Ehrenamt, Kunst und Design, auf der Suche nach Lösungen für eine zukunftsorientierte, altersgerechte Gestaltung von Wohnquartieren, das Konzept WohnQuartier<sup>4</sup> entwickelt. WohnQuartier<sup>4</sup> knüpft an die Erfahrungen der Städtebauprogramme „Soziale Stadt“ und „Stadtumbau“ an, setzt dabei auf integrierte Stadt(teil)planung und Sozialraumorientierung, fördert den Aufbau von Vernetzungs- und Mitwirkungsstrukturen und verfolgt konsequent das Anliegen „präventiv vor ambulanz vor stationär“.

An vier Pilot-Standorten haben sich die lokalen Projekt-Verantwortlichen auf vielfältige Weise in das jeweilige Quartier eingebracht, „Lokale Runden“ und „Runde Tische“ initiiert, kreative Workshops organisiert, bei Sprechstunden für Bewohnerinnen und Bewohner ihr Angebot, aber auch andere Angebote von Dienstleistern, vorgestellt: In Remscheid entwickeln und erproben Bewohner zeitgemäße Formen einer wertschätzenden und unterstützenden Nachbarschaftskultur im Bildungs- und Kulturprogramm „Treppenhaus und Gartenzaun“. In Essen haben sich ältere Langzeitarbeitslose innerhalb des Qualifizierungsprogramms „KUSS@“ neue Verantwortungsrollen zugeschnitten - und füllen diese bei der Umgestaltung des leer stehenden Kirchengebäudes in ein „Kulturhaus der Generati-



Christiane Grabe

onen“ mit Leben. „Gebaut“ wird aktuell an innovativen unterstützenden Angeboten für Menschen mit demenziellen Veränderungen sowie für junge behinderte Menschen und ihre Angehörigen.

Nach dem erfolgreichen „Praxistest“ in Essen und Remscheid wurden im Rahmen von Beratungs- und Moderationsprozessen in Burscheid und am Niederrhein in Grefrath-Oedt im Verbund mit örtlichen Trägern, Kommunalvertretern und lokalen Initiativen und Vereinen vielfältige Bürgeraktivitäten angeregt. In Burscheid haben sich ein Bürgerstammtisch und eine Ehrenamtsbörse etabliert, öffnet sich die Altenpflegeeinrichtung hin zu einem „Quartierszentrum für alle Generationen“. In Grefrath-Oedt haben sich Jugendgruppen, Altenzentrum, Heimatverein und Künstler/innen auf den Weg gemacht, die „verödete“ Hauptstraße wieder attraktiv zu machen, neue Freizeit- und Tourismusangebote anzubieten (vom Bouleplatz bis zum Grill- und Zeltplatz) und eine große Industriebrache mit einer Kunstausstellung als Einstieg wieder zu beleben.

### **Inklusion als Chance**

Zu Beginn des Modellprojekts stand die altersgerechte Quartiersentwicklung, die Anpassung an den demografischen Wandel im Vordergrund. Seit

2011 hat „Inklusion“ auf der Grundlage der UN-Behindertenrechtskonvention an Relevanz gewonnen. In diesem erweiterten Sinne bewegt sich das aktuelle Beratungs- und Weiterbildungskonzept WohnQuartier<sup>4</sup> an den Schnittstellen von Alten-, und Behindertenarbeit, umfasst auch Aspekte der Jugend- und Familienhilfe, der Arbeits- und Beschäftigungsförderung und der Integrationsarbeit – ist damit im besten Sinne gemeinwohlorientiert, akteursübergreifend, interdisziplinär und in allen wesentlichen Themenfeldern des Sozialraums angesiedelt. Deutlich wird sowohl in der Stadt, als auch auf dem Land, dass inklusive Quartiersentwicklung ein integrierter Prozess ist und die Koordination und Moderation der vielfältigen Interessen ein professionelles Quartiermanagement benötigt. Voraussetzung hierfür ist eine starke Orientierung an den Bedürfnissen und Interessen der Bewohner im Sozialraum. Diese Form der Bürgermitgestaltung geht dabei weit über die im Baugesetzbuch geforderte Bürgerbeteiligung hinaus und muss als ein permanenter Prozess der Aktivierung und Beteiligung so lebensweltnah wie möglich und so niedrigschwellig wie nötig gestaltet werden. professionellen Stadtentwickler/innen und -planer/innen, aber auch Politiker/innen ihre Haltungen überprüfen und verändern, damit Beteiligungs- und Teilhabestrukturen gelingen können. Die Umsetzung vieler Quartiersprojekte kann darum nur in einem neuen Profi-Laien-Mix bewerkstelligt werden, und wirklich ernst gemeinte Bürgermitwirkung muss sich auch in den baulichen und strukturellen Ergebnissen widerspiegeln. Dafür muss bürgerschaftliches Engagement systematisch eingebunden und die Vernetzung der Generationen und unterschiedlichen Kulturen gefördert werden. Beides sind zwingende Voraussetzungen für die Rückgewinnung nachbarschaftlicher, solidarischer, tragfähiger Strukturen und damit für den Erhalt lebens- und liebenswerter Quartiere und Städte.

### **Ökonomie und Verantwortung**

Quartiermanagement gibt es nicht zum Nulltarif und nicht nur als begrenztes Projekt. Auch müssen vor dem Hintergrund weiter schrumpfender öffentlicher Mittel alternative Finanzierungskonzepte entwickelt werden, die insbesondere die „Profiteure“ der Aufwertungen im Quartier, die örtlichen Wohnungsbauunternehmen und gegebenenfalls auch private Immobilienbesitzer als Partner ansprechen. Dazu muss ein gezieltes Fundraising zur Akquirierung von Stiftungs- und Sponsorengeldern etabliert werden. Die Chancen von Sozialdienstleistern und Kirchengemeinden wiederum liegen in der Zukunftssicherung ihrer Standorte und langfristiger Kundenbindung. Sie können dazu als Träger öffentlicher Belange offensiv und modellhaft an der Entwicklung auch schwieriger Quartiere mitwirken und dabei gleichzeitig als Vorreiter sinnstiftend drängende Zukunftsthemen besetzen. ■

## **Das Modellprojekt WohnQuartier<sup>4</sup>**

WohnQuartier<sup>4</sup> wurde von April 2008 bis März 2011 als Kooperationsprojekt des Baudienstleisters HOCHTIEF Construction AG, der Diakonie Rheinland-Westfalen-Lippe und des Ev. Erwachsenenbildungswerks Nordrhein mit Mitteln der Stiftung Wohlfahrtspflege NRW an zwei städtischen Modell- und zwei ländlichen Referenzstandorten erprobt. Hier wurden gemeinsam mit den lokalen Kooperationspartnern und in enger Abstimmung mit der kommunalen Stadtentwicklung die vier Faktoren Wohnen & Wohnumfeld / Gesundheit & Service und Pflege / Partizipation & Kommunikation / Bildung & Kunst und Kultur zu integrativen Strategien verknüpft und in vielfältigen Projekten umgesetzt. Zentrale Bestandteile sind das Quartiermanagement mit einem/r StadtteilkordinatorIn zur Aktivierung und Vernetzung der Akteure und Moderation der Interessenlagen sowie Bildungsprogramme zur Förderung des Bewusstseinswandels auf allen Ebenen. ■



## Wohnen mit Kindern: familiengerechte Nachbarschaft

Das Wohnprojekt auf der Otto-Petersen-Straße 2-8 entstand als Initiative des Vereins *Wohnen mit Kindern* und wurde 1995 bezogen. Ziel des Vereins ist es, ein respektvolles Miteinander von Kindern und Erwachsenen zu fördern.

30 Familien wohnen zur Miete (die Sozialbindung für die über den 2. Förderweg geförderten Wohnungen lief 2010 aus) oder in Eigentumswohnungen. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen ermöglichen eine variable Nutzung und wurden mit baubiologisch durchdachten Materialien errichtet. Der Gemeinschaftsgarten hinter dem Haus liegt in Hör-, Ruf-, und Sehweite und bietet viel Platz zum Toben. Er wird von der Gemeinschaft genutzt und gepflegt.

Wichtiger Bestandteil des Wohnprojektes ist die Kindertagesstätte *Vorstadtkrokodile*, in der Kinder aus dem Haus sowie dem Stadtteil, in drei Gruppen betreut werden. Die Mitglieder des Vereins „Wohnen mit Kindern“ gründeten eine Elterninitiative und entwickelten ein pädagogisches Konzept, das auf Grundsätzen der „Reggio- und Montessori-Pädagogik“ aufbaut. Im Zentrum dieses Konzepts stehen

die Kinder in ihren sozialen Bezügen und ihren kreativen Fähigkeiten sowie ihre partnerschaftliche Beziehung zu Eltern und Erziehern. Eltern und Erzieher befinden sich in ständigem Austausch über die gelebte Pädagogik und schreiben das pädagogische Konzept gemeinsam fort.

### Lage

Das Wohnprojekt liegt im lebendigen Stadtteil Düsseldorf mit guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung. Grafenberger Wald und Ostpark sind fußläufig erreichbar.

### Träger

Verein Wohnen mit Kindern e.V.  
Otto-Petersen-Straße 2 – 8 in 40237 Düsseldorf

### Investor/Vermieter

Wogedo -Wohnungsgenossenschaft,  
Düsseldorf-Ost eG, Telefon: 0211 / 22 900-0

### Kontakt und Informationen

eMail: [info@wohnen-mit-kindern.de](mailto:info@wohnen-mit-kindern.de)  
<http://www.wohnen.mit.kindern.de> ■

## QBUS: stark durch Erfahrung

*QBUS* ist der Name für den Zusammenschluss einer bunten Gruppe Menschen mit in- und ausländischen Wurzeln, mit kleinen und großen Kindern, in unterschiedlichen Lebensphasen. Allen gemeinsam ist der Wunsch nach einem anderen, selbst gestalteten familienfreundlichem Wohnen in der Stadt.

Unter dem Dach des *Vereins Wohnen mit Kindern e.V.* wird mit *QBUS* ein weiteres Wohnprojekt geplant, in dem die Beteiligten offen und freundschaftlich miteinander wohnen möchten. Der Wunsch zur Realisierung dieses zweiten Projektes in Düsseldorf hat viele Gründe: Vor allem möchten die Familien die Vorteile eines projektorientierten, nachbarschaftlichen Wohnens nicht mehr missen, auch in einer Phase, in der die Familienstruktur sich durch die wechselnden Bedürfnisse älter werdender Kinder und Eltern maßgeblich ändert.

Das Grundstück umfasst 4000 qm in Düsseldorf-Gerresheim. Das Projekt besteht aus 3 Häusern mit insgesamt 27 Eigentumswohnungen, einem Gästeparlament und einem Gemeinschaftshaus. Die Häuser mit Wohnungsgrößen zwischen 70 und 180 qm als Passivhäuser mit überwiegend ökologisch unbedenklichen Baustoffen gebaut. Das Grundstück ist nicht parzelliert, Garten und Fahrradkeller wer-

den gemeinschaftlich genutzt. Baubeginn: Januar 2012, geplanter Einzug Februar 2013.

### Lage

*QBUS*, die Kurzform der Ortsbezeichnung Quellenbusch, ist nach Süd-Westen ausgerichtet, verkehrsgünstig gelegen und nicht weit vom lebendigen Ortskern von Gerresheim oder dem Düsseldorfer Stadtwald gelegen.

### Träger

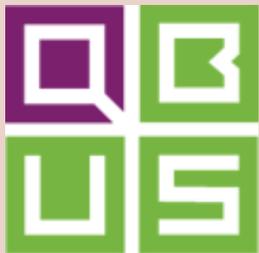
*QBUS GbR*, die Mitglieder der GbR sind zugleich Mitglieder im gemeinnützigen Verein *Wohnen mit Kindern e.V.*,

### Die besondere Herausforderung

Die Gruppe hat keinen festen Ansprechpartner in der Stadtverwaltung. Es gibt dort kaum Erfahrungswissen im Umgang mit Baugruppen.

### Kontakt und Informationen

*QBUS GbR*  
c/o Wohnen mit Kindern e.V.  
Otto-Petersen-Straße 2-8 in 40237 Düsseldorf  
Telefon: 0211 / 68 67 60  
eMail: [info@wohnen-mit-kindern.de](mailto:info@wohnen-mit-kindern.de)  
[www.qbus-duesseldorf.de](http://www.qbus-duesseldorf.de) ■



# Das Ringen um ein Stück Bauland

## 20 Familien planten 5 Jahre lang - für die Katz?

Von Martine Richli

Eigentlich fing es ganz hoffnungsfroh an: Die 1937 erbaute Reitzenstein-Kaserne, die bis Ende des Jahres 2006 in Teilen noch von der Bundeswehr genutzt wurde, sollte städtebaulich neu entwickelt werden. 2004 wurde das 23 Hektar große Gelände verkauft, im Frühjahr 2005 fand ein öffentliches Werkstattverfahren statt, an dem sich Architektenteams und Bürger/innen mit großem Engagement beteiligten. Auftraggeber des Verfahrens war das Niederländische Unternehmen Van der Looy. Das Unternehmen realisiert Stadtentwicklungsmaßnahmen und Immobilienprojekte in den Niederlanden, Belgien und Deutschland auf eigene Rechnung und Risiko, bevor es diese an Investoren wieder veräußert.

### Zunächst im Aufwind und sehr gefragt: Wohnen mit Kindern e.V.

Auf Basis des Siegerentwurfes wurde ein städtebauliches Konzept erarbeitet - Grundlage für das anschließende Bebauungsplanverfahren. Mit Beteiligung Düsseldorfischer Bürger/innen wurde der Masterplan von der Stadt überarbeitet und ein städtebaulicher Entwurf für das zukünftige Wohngebiet entwickelt. In diesem Entwurf war auch die Realisierung eines Kasernenumbaus als Wohngebäude für Familien mit Kindern des Vereins *Wohnen mit Kindern e. V.* vorgesehen. Fünf Jahre lang planten also die hoch motivierten Vereinsmitglieder jeden Montagabend und an Wochenenden den familiengerechten Umbau und die Gestaltung des Wohnumfeldes. Schließlich fragte das Niederländische Unternehmen sogar bei der Planungsgruppe an, ob sie die Trägerschaft für die im Bebauungsplan vorgesehene Kindertagesstätte und für eine Jugendfreizeitanlage in einer zweiten Kaserne übernehmen würde. Und wieder wurde die Gruppe aktiv, entwickelte ein Quartierskonzept mit Kindertagesstätte, Jugendtreff, Familienbildung, sowie ein Café mit Mittagstisch für Kinder und Erwachsene. Auch das Tanzhaus NRW interessierte sich für eine Kooperation mit dem Verein und wollte unter dem Kasernendach eine Dependence errichten. Unterstützt wurden die engagierten Bürger/innen vom Stadtplanungsamt, dem NRW-Ministerium für Bauen und Verkehr und dem Wohnbund NRW. Bei den öffentlichen Anhörungen brachten sich weitere Anwohner mit Anregungen ein. Es schien, als ob Bürgerbeteiligung erwünscht, geachtet und ernst genommen würde. Die örtliche Presse berichtete mehrfach über die „Gartenstadt Reitzenstein“ für junge Familien.

### Abgehängt

Im September 2009 erfuhr der Verein (aus den Medien!), dass der Investor die Firma Aengevelt mit der schnellen Vermarktung des Geländes beauftragt hatte. Es ging um ein Investitionsvolumen von insgesamt

320 Millionen Euro. (K)ein Wunder, dass sich mit einem Mal das Niederländische Unternehmen Van der Looy und sein Vermarkter Aengevelt nicht mehr zur Bürgerbeteiligung verpflichtet sahen? Jedenfalls wussten Mitarbeiter der Firma Aengevelt weder etwas vom entwickelten Quartierskonzept, noch kannten sie den Verein *Wohnen mit Kindern*.

Ein paar Monate später waren alle Kasernen abgerissen. Man bot dem Verein zwar andere Grundstücke für einen Neubau an - diese aber waren für das Konzept „Wohnen mit Kindern“ ungeeignet. Das war das Aus! Fünf Jahre Engagement, fünf Jahre scheinbar gewünschte Mitwirkung, fünf Jahre das Gefühl, ein neues Zuhause zu gestalten – und dann das: alle Arbeit und Hoffnungen waren für die Katz.

### Mein Name ist Hase...?

Zwei Jahre später: Dr. Alexander Fils, Vorsitzender des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung, ist Gast auf dem Düsseldorfer Wohnprojekttag. Er antwortet auf die Frage der Moderatorin nach seinen Erwartungen an die Wohnprojekte: „Engagieren sie sich weiter wie bisher, bleiben sie realistisch und suchen sich Partner. Sie müssen sich zusammensetzen und Konzepte finden.“ Martine Richli, Vorsitzende des Vereins „Wohnen mit Kindern“ traut ihren Ohren kaum: eine solche Antwort nach langer Konzeptarbeit in ständiger Kooperation mit dem Stadtplanungsamt, dem Leiter des Jugendamtes und dem Sozialdezernenten ist schon befremdlich. In ihrer Erwiderung macht sie deutlich, wie Bürgerbeteiligung innerhalb weniger Wochen mit dem Abriss der Kasernen beendet wurde. Kein Entscheidungsträger in der Verwaltung, kein Politiker verhinderte diese Entscheidung.

Dr. Fils reagiert betrübt: Auch für ihn sei es eine absolute Enttäuschung gewesen, als plötzlich die Kasernen abgerissen waren. Er hätte vom Engagement der Gruppe *Wohnen mit Kindern* gerne vorher gehört. Er könne als Vorsitzender des Planungsausschusses ja nicht in der Stadt herumgehen und fragen, ob jemand an irgendeiner Stelle tätig sei.

Konnte wirklich keine/r ihn informieren? Nicht der Beigeordnete Dr. Gregor Bonin, der seit 2006 das Dezernat Planen und Bauen leitet? Nicht die Oberbürgermeister Joachim Erwin und später Dirk Elbers? Und auch nicht die Bürgermeisterin Dr. Marie-Agnes Strack-Zimmermann? War wirklich keine/r über die Bürgerbeteiligung informiert? Hatte niemand auf die Homepage der Landeshauptstadt geschaut, auf der die Bürgerbeteiligung Thema war? Wer hat dieses Wissen Dr. Fils, dem Vorsitzenden des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung vorenthalten? ■

*Selbstorganisierte Nachbarschafts- und Wohnprojekte sind eine Keimzelle bürgerschaftlichen Engagements.*



*„In der Wahrnehmung und Erfahrung von Orten geht es nicht um objektive Tatbestände – nicht um ein ‚An sich‘, sondern um deren Wirkungsweisen für das Subjekt, um das ‚Für sich‘.“  
Stadtlabor Luzern*

## Ökotopt in Heerd: naturverträglich leben im städtischen Umfeld

Das 16 Hektar große ökologisch-sozial ausgerichtete Pilotprojekt entsteht am Stadtrand von Düsseldorf im Stadtteil Heerd. Seit 1986 wird es von Bürger/innen in ehrenamtlicher Arbeit verwirklicht und kontinuierlich ausgebaut. Es wurden Ideen realisiert, um die Überfrachtung des Stadtteils mit Gewerbe zu verhindern.

Die autofreie Siedlung wächst seit 1986. Bisher wurden in Zusammenarbeit mit dem Verein *Ökotopt Heerd e.V.* und der LEG 121 öffentlich geförderte Wohnungen gebaut und bezogen. Alle wichtigen ökologischen und sozialen Aspekte konnte die Initiative umsetzen. Ein fantasie reich gestalteter Spielbereich, ein ökologischer Lehrpfad, ein Gemeinschaftshaus bieten Platz für Aktivitäten. Besonders wichtig ist den Bewohner/innen der Naturschutz. So finden sich an den Häusern zahlreiche Nist- und Brutmöglichkeiten

für Vögel und Insekten. Eine üppige Hausbegrünung sorgt für weitere, natürliche Lebensräume.

Raum für weitere Wohnprojekte

Am Ökotopt steht noch ein weiteres, bislang unbebautes Grundstück für reine Wohnbebauung zur Verfügung. Das Baufeld misst circa 1930 m<sup>2</sup> und hat eine Baufläche von 670 m<sup>2</sup>. Das städtebauliche Ziel ist die Errichtung von Mehrfamilienhäusern als Eigentum oder Mietmaßnahme, vorzugsweise für seniorenge-rechtes Wohnen.

Träger

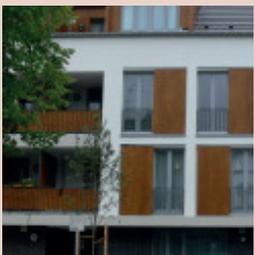
und Kontakt

Verein *ÖKOTOP HEERDT e.V.*

Telefon: 0211 / 50 13 12

eMail: [oekotop.heerd@t-online.de](mailto:oekotop.heerd@t-online.de)

Infos unter <http://www.oekotop.de>



*Top-down Projekt, das heißt, der Investor baut und sucht eine Gruppe, die erst im Nachhinein ihren Weg zur Gemeinschaft entwickelt.*

*Die MieterInnen fühlen sich wohl, helfen sich untereinander, pflegen gemeinsam den Garten und sehen sich auf einem guten Weg*

## Seniorenwohnen in Heerd: eine Gemeinschaft wächst zusammen

Für die Städtische Wohnungsbaugesellschaft (SWD) ist seit 2007 das Wohnen in Gemeinschaft der Generation 60plus eine Option, um sich für selbständiges Seniorenwohnen zu engagieren. Für drei verschiedene Projektstandorte in den Düsseldorfer Stadtteilen Golzheim und Heerd ließ sie mit einem Ideenwettbewerb die bestmöglichen architektonischen Konzepte entwickeln.

2010 begann die SWD mit der Realisierung eines Projektes in Düsseldorf Heerd, noch ohne eine konkret interessierte Gruppe. In Zusammenarbeit mit dem Sozialwissenschaftler Dr. Reinhold Knopp wurden dann interessierte Ältere gefunden, die sich während der Bauzeit auf eine neue Wohnform einließen und zu einer Gruppe zusammenwachsen. Heute wohnen 12 Singles und fünf Paare zusammen und organisieren ihr Leben selbstbestimmt.

Haus

Das Haus bietet insgesamt 19 Wohnungen, davon

12 öffentlich gefördert (je sechs nach Förderweg A und B) sowie freifinanzierte Wohnungen zwischen 55 und 78 m<sup>2</sup>. Darüber hinaus gibt es einen Gemeinschaftsraum und einen Gemeinschaftsgarten.

Lage

Das Haus liegt am Rande des Stadtteils Heerd. Bus und U-Bahn-Anschlüsse gibt es vor der Haustür oder in fußläufiger Nähe am Nikolaus-Knopp-Platz, wo auch Supermärkte, Bankfilialen und Arztpraxen angesiedelt sind.

Investor und Vermieter

Städtische Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG (SWD), Tel.: 0211 / 890 40

Kontakt

Senioren-Wohnprojekt  
Krefelder Straße 74 /76

in 40549 Düsseldorf.

Marianne Jacobs, Telefon: 0211 / 57 01 23



## Leben in Gemeinschaft in Golzheim: gemeinsam wohnen und doch selbstbestimmt leben

Ein erster Kontakt des Vereins *Leben in Gemeinschaft* mit der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf (SWD) fand im Sommer 2006 statt. Diese hatte in einem Ideenwettbewerb das Thema gemeinschaftliches Wohnen aufgegriffen und wollte als Investor ein Projekt in Golzheim auf der Theodor-Mommsen-Straße realisieren. Die Ausführungsplanung griff Wünsche der interessierten Vereinsmitglieder zur Ausstattung und Aufteilung der Räume auf und nach und nach fanden sich die zukünftigen Mieter zusammen. Schließlich bezogen im Oktober 2009 sieben Einzelpersonen und drei Paare die zehn frei finanzierten Wohnungen. Seither ist eine Gemeinschaft herangewachsen, in der die Menschen ihren individuellen Alltag gestalten und sich mit ihren Fähigkeiten und Neigungen einbringen. Kontakte zwischen den Bewohnern ergeben sich spontan oder spätestens einmal im Monat bei der Plenumsitzung, die verbindlich ist.

Wechselseitige Hilfe innerhalb der Gruppe wird geleistet, solange es möglich ist. Im Pflegefall wird die Zusammenarbeit mit professionellen Anbietern mobiler Pflegedienste organisiert und kontrolliert, sofern dies von den Betroffenen gewünscht wird.

Das Credo der Wohngruppe bestimmt das Zusammenleben: *Jeder für sich und doch nicht allein. Gemeinsam wohnen und doch selbstbestimmt leben.*

### Haus

Das Haus ist ein Solitär inmitten einer Siedlungsbebauung aus den 1960er Jahren, fünfgeschossig mit zehn Wohneinheiten. Mietpreis 8,50 €/m<sup>2</sup> kalt, Betriebskosten circa 2,50 €/m<sup>2</sup>. Eine Tiefgarage ist vorhanden und im Souterrain befindet sich der 25 m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsraum mit Innenhof. Die Gruppe richtete ihn nach ihren Vorstellungen ein und jede Mietpartei finanziert ihn mit 30 € monatlich.

### Lage

ruhige Wohnstraße, verkehrsberuhigt; gute ÖPNV-Anbindung, wenig Geschäfte

### Bauherr und Vermieter

Städtischen Wohnungsgesellschaft (SWD)  
in Düsseldorf

### Kontakt

<http://www.lig-duesseldorf.de>. ■

## Leben in Gemeinschaft im Veenpark: jeder für sich und doch nicht allein

Mehr als drei Jahre vergingen nach den ersten Kontakten zwischen Mitgliedern des Vereins *Leben in Gemeinschaft* mit den Architekten, dem Investor und dem Wohnungsamt, bis die Wohnungen im April 2010 bezugsfertig wurden. Es war wahrhaftige Pionierarbeit, die alle Beteiligten leisteten. Die Genehmigungsphase war extrem lang, dadurch verzögerte sich der Baubeginn. Kurz vor dem geplanten Einzug sprangen noch etliche Gruppenmitglieder ab, so dass es nicht zu schaffen war, alle Wohnungen an Menschen zu vergeben, die sich mit den Vereinszielen identifizieren konnten und wollten. Von insgesamt 27 Parteien blieb eine Gruppe von 19 Seniorinnen und Senioren, die sich regelmäßig trifft und sich in Notlagen hilft, getreu dem Vereinsmotto: *Jeder für sich und doch nicht allein.*

### Haus

Es gibt insgesamt 12 öffentlich geförderte und 15 frei finanzierte, barrierefreie Mietwohnungen. Alle

Wohnungen verfügen über Parkett, Fußbodenheizung und bodengleiche Duschen. Durch ein Blockheizkraftwerk im Keller ist umweltfreundliche und preisgünstige Energieversorgung sicher gestellt. Es steht auch ein Gruppenraum zur Verfügung, der jedoch von Fall zu Fall beim Vermieter angemietet werden muss.

### Lage

Das Haus liegt im Stadtteil Vennhausen, nahe dem Eller Forst und dem Unterbacher See. Die Verkehrsanbindung ist optimal. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheke usw. sind gut zu Fuß erreichbar.

### Kontakt

Gertrud Zovkic  
Tel.: 0211 / 20 12 58  
eMail: [gzovkic@t-online.de](mailto:gzovkic@t-online.de)  
Weitere Informationen gibt es unter  
<http://www.lig-duesseldorf.de>. ■



Projekt  
mit Versorgungsstrukturen  
der Generation 50 plus



Projekt  
mit Versorgungsstrukturen  
der Generation 50 plus

## Fünf Vorschläge zur Entwicklung einer guten Nachbarschaft

Die ganze Welt zu retten ist so schwer, dass wir erst gar nicht damit anfangen. Viel einfacher ist dagegen, ...

... ein Nachbarskind beim Lesenlernen zu stärken

... einer Nachbarin oder einem Nachbarn davon zu erzählen. Sicher kennen sie auch ein Kind, das Stärkung beim Lernen braucht und sie unterstützen die Idee und machen mit.

... einen Kindergartenchor ins Leben zu rufen, denn wer singt wird schlauer.

... einmal monatlich eine fliegende Fahrradwerkstatt zu initiieren. Senioren haben durchaus Zeit und Geschick, mit Jugendlichen ihre defekten Räder zu reparieren. Werkzeuge und Ersatzteile werden vor-



her in der Nachbarschaft gesammelt. Durch die Begegnungen der Generationen verbessert sich das Kleinklima im Quartier.

... sich beim Straßenbrunch zu treffen. Das heißt, bei Sonnenschein hin und wieder ein Tisch und Stühle vor dir Türe stellen und zum Essen einladen. Das Motto lautet: Jeder bringt eine Kleinigkeit zu Essen oder Trinken für sich und seine/n Nachbar/in mit. Wer musizieren kann, hat sein Instrument dabei und stimmt ein Lied an. Auch andere fantasievolle Mitbringsel sind erlaubt: Ein Gedicht, eine gute Idee, eine kleine Rede ... ■

## Miteinander - Wohnen in Verantwortung: für uns und für die Nachbarschaft

*MITEINANDER Wohnen in Verantwortung* - der Name ist Programm für fünf Männer und 17 Frauen der Generation 50plus. Ihr Credo: mit Anderen im Wohnumfeld aktiv werden für ein lebendiges Miteinander der Generationen und Kulturen, für den Aufbau tragfähiger sozialer Netze zur gegenseitigen Hilfe und zur Entlastung nachfolgender Generationen.

Anfang 2007 gründeten die Visionäre der ersten Stunde einen gemeinnützigen Verein. Aus den Träumen, Vorstellungen und Ideen wurde im Frühjahr 2010 Realität. Durch offensive Öffentlichkeitsarbeit konnte die Gruppe viele Kooperationspartner gewinnen, die in schwierigen Situationen weiterhalfen. Das lebhaftes Interesse, vor allem älterer Mitbürger/innen, hatte viele Beratungsgespräche zur Folge. Im Laufe der Jahre wurden mehr als 500 Menschen informiert und beraten.

### Wohnhaus

Die Hausgemeinschaft wohnt zur Miete in öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungen auf vier Etagen. Fünf der insgesamt 23 Wohnungen sind von Nicht-Mitgliedern des Vereins belegt. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 46 und 94 m².

Das Haus ist barrierefrei vom Keller bis zum Dach, hell und freundlich mit großzügig bemessenen Kommunikationsflächen, einer Werkstatt und zwei Gemeinschaftsräumen, die für sozial-kulturelle Projekte des Vereins in der Nachbarschaft sowie für Ausstellungen genutzt werden können. Parkett, Fußbodenheizung und bodengleiche Dusche in allen Wohnungen gehören zur Ausstattung. Hintern Haus befinden sich ein Garten und eine ausreichende Anzahl überdachter Fahrradstellplätze.

### Lage

Gerresheim, in einem Stadtteil mit freundlichen Nachbarn. Es gibt eine gute Verkehrsanbindung sowie kurze Wege zu vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ärzten und Kulturangeboten. Auch der Wald ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar, die Innenstadt in 15 Minuten mit dem ÖPNV.

### Kontakt

Anne Leyendecker, Tel.: 0211 / 59 24 87

Karin Proff, Tel.: 0211 / 52 03 00 45

*MITEINANDER – Wohnen in Verantwortung* e.V.,  
Ursula-Trabalski-Str. 47 in 40625 Düsseldorf  
eMail: [info@miteinander-wohnen.eu](mailto:info@miteinander-wohnen.eu)  
<http://www.miteinander-wohnen.eu> ■



*Unsere Gesellschaft altert.  
Wir brauchen neue  
Wohnformen:  
Gemeinschaften, in denen  
man füreinander da ist.*

*Wir sind  
füreinander da,  
im Haus und  
auch im Quartier.*

## Gemeinsam wohnen in Gerresheim: Lebensqualität in guter Nachbarschaft

Die Gruppe *GWIG* wurde auf dem Symposium *Gemeinsam Bauen - Gemeinsam Wohnen* im April 1991 geboren. Nach zwei Jahren Planung folgte im Sommer 1993 der erste Spatenstich und im Herbst 1994 der Einzug. 20 Erwachsene und 26 Kinder leben seither unter einen Dach. Viele der gemeinsamen Vorstellungen konnten die Bewohner umsetzen, manche blieben auf der Strecke. Heute sind die Kinder groß, die Eltern 18 Jahre älter. Es wird zunehmend ruhiger im Innenhof. Die Gruppe wohnt noch immer gern zusammen und niemand möchte die Erfahrung des gemeinsamen Wohnens missen.

### Anlage

Das Projekt besteht aus zehn Häusern und einem Gemeinschaftshaus, angelegt in einem holzverkleideten Halbgrundbau mit Grasdach. Die Häuser mit Wohnungsgrößen zwischen 130 und 160 m<sup>2</sup> erfüllen den Niedrigenergiestandard und sind aus überwiegend ökologisch unbedenklichen Baustoffen gebaut. Das Grundstück ist nicht parzelliert, Garten und Fahrradkeller werden gemeinschaftlich genutzt.

Kurze Wege, gute Infrastruktur und Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel machen das Leben angenehm. In circa 20 Minuten erreicht man die Innenstadt, und der Wald liegt direkt vor der Haustür.

### Träger

Eine selbstverwaltete Wohnungseigentümergeinschaft

### Besonderheiten

Während der Planungs- und Bauphase war die Zusammenarbeit mit anderen Wohngruppen, der *Wohnbund-Beratung* und den in der Zusammenarbeit mit Wohngruppen erfahrenen Architekten der *Alten Windkunst* eine große Hilfe. Alle gaben ihre Erfahrungen weiter, die Gruppe wurde bestmöglich unterstützt. Schwierig war und ist es, alle Bedürfnisse und Wünsche unter einen Hut zu bringen.

### Kontakt

Gemeinsam Wohnen in Gerresheim, Angelika Lenz  
Telefon 0211 / 28 20 94 in 49625 Düsseldorf  
Heinrich-Könn-Straße 215-229 ■



*Gemeinschaftsleben  
mit großem,  
sozialem Gewinn*

## Grashüpfer in Gerresheim: viel Leben mit Kindern um eine grüne Mitte

Die Wohngruppe *Grashüpfer* mit zehn jungen Familien entstand im Rahmen einer Initiative der Stadt Düsseldorf: Im April 1991 versuchte man, unterstützt von der *Wohnbund-Beratung* aus Bochum, mit einer öffentlichen Veranstaltung Familien für alternative Wohnformen zu gewinnen. Bis zum Einzug vergingen mehr als drei Jahre intensiver Planungs- und Bauarbeit – in guter Abstimmung mit dem Architekten, der Stadt und den anderen Wohngruppen im Quartier

### Häuser

Die Anlage besteht aus zwei Häuserzeilen mit je fünf Eigentumswohnungen, die als Einfamilienreihenhäuser errichtet wurden. Mit allen Kindern lebten rund 44 Menschen auf einem Grundstück von 2700 m<sup>2</sup>. Besonderheit sind die Gemeinschaftsflächen ohne Parzellierung und durchgehenden Keller unter den Hauszeilen. Die Gruppe besitzt ein Gemeinschaftshaus, in Eigenleistung errichtet. Die ökologische Bauweise der Niedrig-Energiehäuser, die wohngesunden Baustoffe, Regenwassernutzungsanlage, Zentralheizung und die 2010 errichtete Solarthermieanlage für Warmwasser und Heizung sind Markenzeichen des Projektes.

### Lage

Das Projekt entstand als eine von sechs Wohngruppen auf der Heinrich-Könn-Straße 191-209 in Düsseldorf-Gerresheim. Das Baugebiet liegt direkt an der Benderstraße mit vielen Geschäften und sehr guter Anbindung an den ÖPNV.

### Träger

Die Wohnungseigentümergeinschaft, eine Bauherrengemeinschaft, die im Grundbuch eingetragen ist, sowie die *Hei-Kö-Wärmeversorgungs-GbR* (Solarthermie).

### Besonderheiten

Von der Wohngruppe gingen und gehen starke Impulse aus für ein lebendiges Veedel: ein seit über 10 Jahren aktiver Straßenchor, Open-Air-Kinos, Engagement für das jährliche Straßenfest, in der Straßengruppe KöPi oder in Nachbarschaftsprojekten, Aktivitäten für Kindergärten und Schulen, in Sportvereinen und Kirchen.

### Kontakt Grashüpfer

Matthias Arkenstette, Telefon: 0211 / 29 58 96 ■



*Wohnen mit Kindern  
in behüteter  
Nachbarschaft.  
Daraus erwuchs  
im Laufe von  
18 Jahren  
eine vertraute  
Gemeinschaft*

# Internetadressen und Links für Interessierte und Engagierte:

## **Internetadressen: Wohnen, Wohnformen, demografischer Wandel, Quartiersentwicklung**

<http://www.mbv.nrw.de/Wohnen/index.php>

Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW

Jürgensplatz 1 in 40219 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 38 43-0

Hilfreiche Broschüren und Downloads:

- Kommunale Handlungskonzepte „Wohnen“
- Trendwende im Sozialen Wohnungsbau Impulse aus NRW
- Wohnen im Alter – Neue Wohnformen in NRW
- Wohnen ohne Barrieren – beispielhafte Lösungen für Neubau oder Bestand
- Förderrichtlinien

[www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml](http://www.duesseldorf.de/wohnen/index.shtml)

Amt für Wohnungswesen

Brinckmannstr. 5 in 40225 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 899-0

Hilfreiche Broschüren:

- Wohnungsmarkt Düsseldorf 2010/2011
- Neue gemeinschaftliche Wohnformen
- Wohnen für Seniorinnen und Senioren
- Handlungskonzept Zukunftsaufgabe Wohnen im Alter

<https://broschueren.nordrheinwestfalendirekt.de/broschuerenservice/mwebwv/baugruppen-und-wohngruppenprojekte/887>

<http://www.bmfsfj.de/>

Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

Glinkastr. 24 in 10117 Berlin

Telefon: 030 / 20 655-0

<http://www.bagso.de/>

BAGSO – Bundesarbeitsgemeinschaft der Seniorenorganisationen

[www.stiftungen.org/](http://www.stiftungen.org/)

Bundesverband Deutscher Stiftungen

Mauerstr. 93 in 10117 Berlin

Telefon: 030 / 89 79 47-0 [www.stiftung-trias.de/](http://www.stiftung-trias.de/)

Schwerpunkte:

Wohnen - Sozialsysteme, gemeinschaftliches Wohnen/Wohnprojekte - Boden - Verhinderung von Bodenspekulation, nachhaltiger Umgang mit Grund

und Boden, Ökologie - Natur- und Umweltschutz, Ressourcenschonung

[www.wohnprojekte-portal.de/informationen/literatur/texte-zum-download.html](http://www.wohnprojekte-portal.de/informationen/literatur/texte-zum-download.html)

[www.wohnbund-beratung-nrw.de/flash.html](http://www.wohnbund-beratung-nrw.de/flash.html)

WohnBund-Beratung NRW GmbH

Humboldtstr. 42 in 44787 Bochum

Telefon: 0234 / 9044-0

[www.nwia.de/](http://www.nwia.de/)

Neues Wohnen im Alter e.V. (NWIA)

Regionalbüro Rheinland

Marienplatz 6 in 50676 Köln

Telefon: 0221 / 24 07 075 und 21 50 86

<http://www.wohnquartier4.de/>

Als Download: Wohnquartier<sup>4</sup> – Die Zukunft altersgerechter Quartiere gestalten (Broschüre)

## **Projektbegleitung und Projektentwicklung**

WohnBund Beratung NRW

Humboldtstraße 42 in 44787 Bochum

Telefon: 0234/90440-0

<http://www.wbb-nrw.de/>

Berät Wohnungsunternehmen, Städte, Ministerien, Mieterinitiativen, Eigentümergemeinschaften, Genossenschaften und bietet Leistungen der Projektentwicklung und Projektsteuerung, der Durchführung von Bewohnerbeteiligung

[www.koelnInstitut-ipek.de](http://www.koelnInstitut-ipek.de)

koelnInstitut iPEK GmbH

Gotenring 4 in 50679 Köln

Telefon: 0221 / 99 102 53

Das Team bietet Wohngruppen eine Projektbegleitung, Unterstützung bei Verhandlungen, Gespräche mit Architekten über Bewohnerwünsche

[www.forum-demokratie-duesseldorf.de](http://www.forum-demokratie-duesseldorf.de)

Forum Demokratie Düsseldorf

Himmelgeister Str.107 in 40225 Düsseldorf

Telefon: 0211 / 34 93 09

Mediation - Vermittlung in Konflikten

<http://www.wohnquartier4.de/>

Qualifizierungsangebote für das Wohnen und Leben im Alter, mit den Referentinnen Dipl. Päd. Karin Nell und Dipl. Ing. Christiane Grabe ■

# Lesetipps – von Alter bis Vereinsrecht

## Alter, demografischer Wandel

Leben und Sterben - wo ich hingehöre – Dritter Sozialraum und neues Hilfesystem von Klaus Dörner, Paranus Verlag, Preis: € 19,95

Keyword – Neue Wege in der Kultur- und Bildungsarbeit mit Älteren von Reinhold Knopp, Karin Nell (Hg.). Reihe Kultur- und Museumsmanagement. ISBN 978-3-89942-6 Preis: € 24,80

Schöne Aussichten fürs Alter – Wie ein italienisches Dorf unser Alter verändern kann von Dorette Deutsch, Verlag Piper Taschenbuch, Preis: € 8,95

Altern in der Mitte der Gesellschaft – Aus dem Leben schöpfen, für mich und für andere. Diakoniekonkret, DW-EKD. <http://fachinformationen.diakonie-wissen.de/node/3505>

## Engagement

Wir brauchen Euch – Roland Krüger und Loring Sittler begründen die gesellschaftliche Notwendigkeit von bürgerlichem Engagement und liefern einen praktischen Aufruf mit Beispielen und Einladungen zum Engagement der Älteren. Murmann Verlag GmbH (2011), Preis: € 19,90

Netzwerke – Ein neuer Typ bürgerlichen Engagements. Veronika Fischer, Volker Eichener und Karin Nell schreiben über Theorie und Praxis der sozialen Netzwerkarbeit mit Älteren. Wochenschau-Verlag Schwalbach/Taschenbuch. (2003)

Von wegen nix zu machen: Werkzeugkiste für Weltverbesserer von Jürgen Becker, Franz Meurer und Martin Stankowski. Verlag Kiepenheuer & Witsch, Preis: € 8,99

„Helfensbedürftig“ Heimfrei ins Dienstleistungsjahrhundert von Klaus Dörner. Paranus Verlag 2012, ISBN 978-3-940636-18-8, Preis: 19.95 €

Der Sinn des Gebens – Warum Selbstlosigkeit in der Evolution siegt und wir mit Egoismus nicht weiterkommen von Stefan Klein. Verlag Fischer, Frankfurt, Preis: € 8,99

Weniger ist mehr – zurück zum eigenen Maß von Catharina Aanderud. Eine Lektüre für alle, die wis-

sen wollen, wie man dem Konsumterror entgehen kann, um genau dadurch MEHR vom Leben zu haben. Classicus Verlag, Preis: € 14,90

## Hilfreiches für den Alltag von (Wohn)projekten und Vereinen

Baugesetzbuch mit Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken, Baunutzungsverordnung, Planzeichenverordnung. Rechtsstand: 02/ 2012, DTV Preis: € 7,90

Eine Veranstaltung planen – Tipps und Anregungen. Hanns-Jörg Sippel beschreibt Planung und Durchführung von Veranstaltungen. ISBN 978-3-928053-22-8 Preis: € 5,00

Erfolgreich Fördermittel einwerben – Tipps und Tricks für das Schreiben von Förderanträgen von Daniel Pichert. Eine praxisnahe Arbeitshilfe. ISBN 978-3-941143-11-1, Preis: € 10,00

Kompetenzen im Sozialraum – Sozialraumentwicklung und -organisation als transdisziplinäres Projekt von Monika Alisch und Michael May. Übersicht zum Stand der aktuellen Entwicklung. Verlag Budrich, Preis: € 24,90

Miteinander Denken – Das Geheimnis des Dialogs von M. & J.F. Hartkemeyer und L. Freeman Dhority. Der Dialog als ersten Schritt zu einem harmonischen Miteinander. Wie das geht wird einfach erklärt. Verlag Klett-Cotta, Preis: € 27,95

Raus aus der Nische - rein in den Markt – Kirsten Mensch, Rolf Novy-Huy, Verlag: Schader Stiftung. Information für Finanzierungsinstitute, Wohnungswirtschaft und zukünftige Bewohner beim Einstieg in den „Markt“ des gemeinschaftlichen Wohnens. Bezug: Überweisung von € 10,00 plus Porto an GLS Bochum, Kto: 103269600, BLZ: 430 609 67, Stichwort: *Raus aus der Nische*

Praxiswissen Presse- und Öffentlichkeitsarbeit: Ein Leitfaden für Verbände, Vereine und Institutionen. Norbert Franck, VS-Verlag, Preis: € 19,95

VEREINSRECHT – Ein Leitfaden für Vereine und ihre Mitglieder von Detlef Burhof. NWB-Verlag, Preis: € 39,80 ■



...vorbereiten



... Plakate schreiben



... Catering



# Von A bis Zett wie ...

...den Tag begleiten



... Gäste sein

A bis Z : Dankeschön an alle Unterstützer/innen und Mitmacher/innen

### **A wie Abschrift und Anträge**

Dank für das Abschreiben des Audioprotokolls der Debatten an Sarah Kosch, Fachhochschule Düsseldorf. Und an Karin Proff, die viele Anträge schrieb und Sponsoren überzeugte - denn „ohne Moos nix los“.

### **B wie besonders**

Besonderen Dank richten wir an Paul Smith, Leiter der Abteilung Stiften, Spenden, Sponsoren der Stadtsparkasse Düsseldorf und an seine Mitarbeiterin Petra Gaschler. Beide haben die Veranstaltung zu ihrem persönlichen Event gemacht und sie mit gutem Rat und einigen nicht geplanten Zusagen über viele Hürden gerettet.

### **C wie Catering**

Dank für die professionelle Bereitstellung von Getränken an die umsichtigen Mitarbeiter/innen vom Forum Düsseldorf Event-Management GmbH.

### **F wie Fotos**

Die Fotos der Projekttag schoss Anne Leyendecker.

### **G wie Gäste und Grußwort**

Dank an alle Gäste der Wohnprojekttag, die mit ihren Füßen abgestimmt, mit ihren Stimmen zugestimmt und uns so Auftrieb gegeben haben. Dank auch an Karin-Brigitte Göbel, Mitglied des Vorstandes, Stadtsparkasse Düsseldorf, die mit ihrem Grußwort die Besucherinnen und Besucher auf das „Abenteuer Zukunft“ einstimmte.

### **H wie Heinzelmännchen**

Dank an alle, deren Namen sich „mal wieder“ keine/r aufgeschrieben hat, die aber im berühmtem „Hintergrund“ zum Gelingen beigetragen haben!

### **I wie Impulsreferat und Interview**

Dank an Antonia Frey, Ratsfrau und Vorsitzende im Ausschuss für Wohnungswesen und Modernisierung, und an Ulla Schreiber, die nach den Wohnprojekttagen nochmals für ein ausführliches Interview zur Verfügung stand.

### **K wie Konzept**

Dank für das Konzept der Wohnprojekttag an Marlene Utke, Anne Leyendecker, Karin Proff, Ulrich Schürfeld und Harald Schwenk.

### **L wie Layout**

Dank fürs Layout von Flyern und Plakaten an Ursula Craemer, Anne Leyendecker und Peter Leyendecker - für seine handschriftliche Thesengestaltung, die als Gesprächsgrundlage diente.

### **M wie Markt der Möglichkeiten und Moderation**

Dank an die Vertreterinnen und Vertreter der 17 Düsseldorfer Wohnprojekte, die sich an den Infoständen vorstellten: AGIIL e.V., Bauwagenplatz JETZT, Gecko'S, Gemeinsam Wohnen in Gerresheim, Grashüpfer, Kiefernstraße, Leben in Gemeinschaft e.V. (Th.-Mommsen-Straße und „Veenpark“), MITEINANDER-Wohnen in Verantwortung e.V. (Gerresheim und Linksrheinisch), Oekotop Heerd, QBUS, Modellprojekt „Seniorengerechtes Wohnen“, SWD Krefelder Straße, SWT e.V., Miteinander Wohnen in Benrath, Wohnen mit Kindern e.V. (Otto-Petersen-Straße). Cornelia Benninghoven moderierte in der Sache kompetent, führte Teilnehmer und Gäste humorvoll durch den Tag und sorgte für lebhaft Diskussionen an den Tischen im Wohn-Weltcafé.

**O wie Offene Türen und Organisation**

Dank an die Wohnprojekte, die vom 23. bis 25.09. ihre Häuser geöffnet und ihre Ideen geteilt haben. Ebenso gilt der Dank dem Orga-Team, das die Planung und Durchführung der Veranstaltung in die Hand nahm: Wolfgang Klein, Anne Leyendecker, Peter Leyendecker, Bernadette von Loé, Rolf Meier, Karin Proff, Ulrich Schürfeld, Harald Schwenk, Marlene Utke, Jutta Völlmecke.

### **P wie Podium**

Dank fürs Mitdiskutieren am 23.09. an Ulrich Bimberg, Mitglied des Vorstandes vom Spar- und Bauverein Solingen e.G., Dr. Alexander Fils, CDU-Rats Herr und Vorsitzender im Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung, Dipl. Ing. Christiane Grabe, Koordinatorin Wohnquartier4, Jürgen Heddergott, Vorstand der Städtischen Wohnungsgesellschaft Düsseldorf AG, Prof. Dr. Reinhold Knopp, FHS- Düsseldorf, Fachbereich Sozial- und Kulturwissenschaften, Thomas Novatius, Leiter des Amtes für Wohnungswesen, Andreas Rimkus, Rats Herr und wohnungspolitischer Sprecher der SPD, Ulla Schreiber, Architektin, Stadtplanerin und vormalige Baubürgermeisterin im Technischen Rathaus Tübingen, Andreas-Paul Stieber, CDU-Rats Herr und Mitglied im Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Tourismus und Liegenschaften, Andreas Vondran, Mitglied des Vorstandes der Düsseldorfer Wohnungsbaugenossenschaft WOGEDO.

### **S wie Spender und Sponsoren**

Dank für Geld- und Sachspenden an die SSK Düsseldorf, Generali Zukunftsfonds, Köln, Stadwerke Düsseldorf, DER PARITÄTISCHE, Bezirksvertretungen 4 und 9, Lokale Agenda 21, AGIL e.V., MITEINANDER-Wohnen in Verantwortung e.V.

### **T wie Technik**

Der Dank für den tollen technischen Support geht an die Mitarbeiter der Firma Kometex GmbH, Düsseldorf für die Herstellung und kostenfreie Überlassung eines Audioprotokolls.

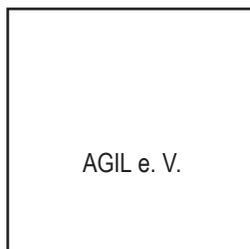
### **V wie Vorstellung der Projekte**

Dank für spontane Kurzdarstellungen ihrer Wohnideen im Plenum sowie an die Vertreterinnen und Vertreter der Wohnprojekte an den Projektständen. Gemeint sind Barbara Bohmeyer, Lis Arntraud Dieterich, Matthias Gleinert, Jutta Heenen, Angelika Lenz, Dr. Hartmut Mühlen, Martine Richli, Eva Schnee Horst-Pfeiffer, Harald Schwenk, Jutta Völlmecke, Daniel Wiczorek und Gertrud Zovkic.

### **Z wie Zulezt**

Dank an alle, die mit ihrem Schwung die Tage gerockt haben. ■

Zur Durchführung der Projektetage und Herstellung dieser Broschüre erhielten wir finanzielle Unterstützung. Wir bedanken uns bei:



**Impressum:**

V. i. S. d. P. Karin Proff, Sprecherin der Arbeitsgruppe  
 „Leben in Gemeinschaft“ des Fachforums II, Lebensraum - Stadt  
 der Lokalen-Agenda 21 Düsseldorf  
 Adresse: Ursula-Trabalski-Str. 47 in 40625 Düsseldorf  
 Tel.: 0211 / 52 03 00 45.  
 Redaktionelle Beratung, Texte, Interviews:  
 Cornelia Benninghoven, Köln  
 Gestaltung und Layout: Anne Leyendecker  
 Druckerei KS-Service für Werbung GmbH, Düsseldorf  
 Druck: Recycling-Offset aus 100% Altpapier.

Herausgegeben im Oktober 2012  
 Schutzgebühr 3 Euro

