

Gemeinschaftliche Wohnformen fördern – Die Rolle der Kommune

Betrachtet man neue Wohnformen ganz genau, geht es im Kern nicht nur um das Wohnen an sich. Was in zahllosen Städten und Dörfern bereits geschieht, ist eine Rollen- und Haltungsänderung. Bürgerinnen und Bürger verlassen die Rolle der „zu Versorgenden“ und Kommunen öffnen sich für partizipative Zusammenarbeit. Daraus entwickeln sich – auf beiden Seiten – neue Kräfte und neue Chancen. Wir erleben, dass gemeinschaftliche Wohnprojekte Dörfer und Städte verändern – auch dort, wo Bürgermeisterinnen und Bürgermeister in schrumpfenden Regionen händeringend nach Lösungen suchen, oder dort, wo Städten finanzielle Handlungsspielräume fehlen.

Wie erfolgreich gemeinschaftliche Wohnprojekte auf dem Weg von der Idee zur Realisierung sind, hängt nicht zuletzt von ihrer Unterstützung durch den Gemeinderat und die -verwaltung ab. Sie sind Teil des Prozesses und mitverantwortlich für Erfolg oder Misserfolg neuer Wohnkonzepte. Es liegt an ihnen, bürgerschaftliches Engagement zu fördern, neue soziale Netze zu begünstigen und innovative Hilfesysteme mitzuentwickeln.

Wie Unterstützung in der Praxis aussehen kann, ist Gegenstand dieses Beitrags. Hierfür wird zunächst in knapper Form aufgezeigt, was gemeinschaftliche Wohnformen auszeichnet und wie die Kommune von ihnen profitieren kann. Anschließend werden kommunalpolitische Unterstützungsangebote für gemeinschaftliche Wohnprojekte näher erläutert.

Ausgangslage

Ob Großstadt oder Kleingemeinde: Die demografische Entwicklung und veränderte familiäre Strukturen stellen Kommunen vor immer neue Herausforderungen. Politik, Verwaltung und Gesellschaft müssen sich neu orientieren. Verantwortliche können Wege öffnen, Räume bieten und Initiativen lenken. Sie können neue Bauherren und Investoren binden, vorhandenen Wohnungsbestand neu nutzen und die Infrastruktur für Familien und ältere Einwohner erhalten oder entwickeln – und das auch ohne nennenswerte finanzielle Aufwände. Die Erfahrungen Dutzender Kommunen belegen: Wer gemeinschaftliches Wohnen unterstützt, gewinnt auf mehreren Ebenen.

Seit Jahrzehnten wächst die Zahl der gemeinschaftlichen Wohnprojekte in allen Regionen. Seniorinnen

und Senioren gründen Wohninitiativen mit verlässlichen Nachbarschaften, die sich gegenseitig stützen; Familien schließen sich für gemeinsame Bauprojekte zusammen; Alt und Jung möchten in Mehrgenerationen-Wohnprojekten leben. Die Antwort auf zunehmende Separierung, Vereinsamung oder anonyme Wohnlandschaften finden sie in Eigeninitiative, in selbstorganisierten Wahlfamilien und sozialen Nachbarschaften.

Was zeichnet gemeinschaftliches Wohnen aus?

Ob Senior oder Familie, gut situiert oder einkommensschwach, eingewandert oder zugezogen: In den neuen Wohnformen entdecken Bürgerinnen und Bürger ihre eigenen Gestaltungsmöglichkeiten gemeinschaftlich wieder. Sie planen miteinander, formulieren ihr Selbstverständnis, legen gemeinsame Werte für das Zusammenleben fest und übernehmen neue Verantwortung. Sie emanzipieren sich von passiven Rollenzuschreibungen und traditionellen Konsumentenhaltungen. Stattdessen werden sie aktiv und „kümmern“ sich umeinander. Professionelle Dienstleistungen binden sie nur da ein, wo die Gemeinschaft nicht helfen kann. Bei aller Verschiedenheit zwischen den gemeinschaftlichen Wohnprojekten lassen sich folgende gemeinsame Merkmale benennen:

- Hohe Eigenverantwortung und -initiative der Gruppe
- Aufmerksame nachbarschaftliche Unterstützung
- Verbindliche soziale Netze und neue Ansätze des Hilfe-Mixes
- Partner bei der Umsetzung neuartiger Betreuungs- und Pflegekonzepte
- Neue Formen lokaler Zusammenarbeit

Die Stärke der Wohnprojekte liegt dabei in der Vielfalt und im Ideenreichtum, mit dem die Gemeinschaften ihr Lebensumfeld bedarfsgerecht gestalten, denn jedes Wohnprojekt ist eine Maßanfertigung. In diesem Umfeld können auch weitere Hilfesysteme entstehen, wie zum Beispiel Nachbarschaftsvereine, selbstorganisierte Fahrangebote, Einkaufsgemeinschaften, Wohn-Pflegeformen oder Sozialgenossenschaften für lokale Angebote. Wohnprojekte begünstigen so die Entstehung neuer sozialer Netze im Dorf oder Quartier. Im Verbund mit bedarfsorientierten professionellen Dienstleistungen

können sie einen lebenslangen Verbleib im gewohnten Umfeld ermöglichen – nicht nur für die Menschen im Wohnprojekt, sondern für alle Dorfbewohnerinnen und -bewohner.

Kommunen, die neue Wohnformen unterstützen, belohnen präventive Ansätze sozialer Selbstorganisation, stärken Selbsthilfe und gegenseitige Hilfe und fördern neue Hilfe-Mix-Modelle durch moderne Assistenzsysteme.

Vorteile für die Kommune

Gemeinschaftliche Wohnformen bieten den Kommunen viele Vorteile. Mit dem bürgerschaftlichen Engagement, das die Initiativen in der Regel mitbringen, gelingt es, die Quartiere und dörflichen Strukturen neu auszurichten. Die sozial engagierten Gemeinschaften beleben ihre Nachbarschaft, mit ihnen gelingen integrative Ansätze des Wohnens und sie stabilisieren nachweislich die Quartiere. Als verlässliche Partner, die für Innovationen offen sind, sind sie für neue Modelle des Miteinanders professioneller und ehrenamtlicher Dienstleistungen hervorragend geeignet. Insbesondere in den ländlichen Räumen können Strukturen so gestützt und erhalten werden.

Neue Wohnformen optimieren aber auch das Angebot einer sozialen Wohnraumversorgung. Sie schaffen nachfrageorientierte Wohnraumangebote und sind häufig mit neuen Investoren bzw. Investitionen verbunden. Neue Bauherren und Eigentümer werden an die Kommune gebunden.

Kommunale Unterstützung – ganz konkret

Neue Wohnformen können vielfältige Strukturen und Ausrichtungen haben. Die Kommune muss daher zunächst ihre Zielsetzungen und ihre Zukunftsorientierung klären. Meist geschieht dies in einer ressortübergreifenden Lenkungsgruppe, in der Regel bei der Bürgermeisterin oder dem Bürgermeister angesiedelt, in Zusammenarbeit mit der Leitungsebene des Stadtplanungs- und des Sozialamtes sowie unter Beteiligung der Demografie- und Gleichstellungsbeauftragten. Bei der Klärung der kommunalpolitischen Ziele in der Zusammenarbeit mit gemeinschaftlichen Wohnprojekten geht es meist um folgende Fragen:

Was fehlt im kommunalen Wohnangebot? Ist eher die Förderung von Eigentumswohnprojekten wie in Tübingen oder Freiburg angesagt, weil man zum Beispiel jungen Familien den Eigentumserwerb erleichtern will oder weil man Mehrgenerationenwohnen im Ort erhalten will? Oder sollen, ggf. mithilfe von kommunalen Wohnungsunternehmen, bezahlbare Mietwohnungen in neuen Wohnformen geschaffen werden? Oder sollen, etwa im ländlichen Raum, mithilfe von Wohnprojekten

bedrohte Ortskerne erhalten und die eigene Infrastruktur gestärkt werden? Fehlen vor Ort Wohnangebote für ältere Menschen, denen das Wohnen in ihren zu großen Häusern und auf zu arbeitsintensiven Grundstücken schwerfällt? Und wie kann verhindert werden, dass diese Menschen mangels Alternativen wegziehen müssen und dadurch ihre Sozialkontakte und partiell ihre Selbstständigkeit verlieren? Müssen junge Menschen das Dorf verlassen, weil es dort keine Möglichkeit gibt, Wohnraum zu mieten?

All das können Gründe sein, sich auch im ländlichen Raum als Kommune neuen Wohnformen zuzuwenden. Dabei gilt es, die Projekte je nach Planungsstand mit verschiedenen Angeboten zu unterstützen. Wie dies in der Praxis umgesetzt werden kann und mancherorts auch schon wird, soll im Folgenden erläutert werden.

Anlaufstellen schaffen

Bürgerschaftliche Wohnprojekte brauchen lokale Anlaufstellen, die ihre Motivation und ihr Engagement zielgenau fördern. Die Interessen von Baugruppen oder Wohnprojekten berühren häufig die Arbeitsgebiete mehrerer Fachbereiche in der Kommune. Daher ist in Großgemeinden oder Städten nach innen die ressortübergreifende Kooperation verschiedener Verwaltungsabteilungen sinnvoll und notwendig. Nach außen brauchen Interessierte einen konkreten Ansprechpartner oder eine Ansprechpartnerin in der Verwaltung, der/die als zentraler „Lotse“ fungiert, Anfragen bündelt, intern klärt und als verbindlicher, fester Kontakt nach außen auftritt.

Weitere Aufgaben der „Lotsen“ können sein: Öffentlichkeitsarbeit zum Thema, Kooperationen, Netzwerkarbeit sowie Beratung und Förderbegleitung. Viele Städte bieten bereits eigene Anlaufstellen zum Thema neue Wohnformen an. Diese informieren Interessierte, betreuen Initiativgruppen, bearbeiten das Thema nach innen in die Verwaltung hinein und nach außen in die Öffentlichkeit. Mit dieser Aufgabe können auch unabhängige Dritte betraut werden.

Von der Kommune geförderte Anlauf- oder Beratungsstellen sind beispielsweise zu finden in:

- Berlin, Netzwerkagentur Generationenwohnen
- Bonn, Kontaktstelle Innovative Wohnformen
- Frankfurt am Main, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e. V.
- Hamburg, Agentur für Baugemeinschaften
- Hannover, Wohnprojektmentoren
- München, mitbauzentrale münchen – Beratung für gemeinschaftsorientiertes Wohnen

Mit Konzeptverfahren kommunale Grundstücke veräußern

Wie sollen kommunale Grundstücke genutzt und bebaut werden? Wie können z. B. sozialpolitische Ziele der Kommune bestmöglich umgesetzt werden? In einigen Städten Deutschlands sind Konzeptverfahren zur Veräußerung kommunaler Grundstücke seit Jahren etabliert. Für die Stadtentwicklung bieten gemeinschaftliche Wohnprojekte oft große Vorteile im Vergleich zum Bauen mit Bauträgern. Sie bieten aus architektonischer Sicht eine große Vielfalt, wozu auch die in der Regel kleinteilige Parzellierung beiträgt, sie sind meist sehr innovativ mit hohen Ansprüchen an die Standards des ökologischen Bauens und vor allem sind sie als soziale Impulsgeber für die Entwicklung der Quartiere von entscheidender Bedeutung.

Allerdings haben es Projektgruppen, die gemeinsam Eigentum erwerben wollen oder die mit einem Investor zusammenarbeiten, vor allem am Anfang schwer. Sie konkurrieren bei der Grundstücks- und Gebäudesuche mit Bauträgern oder Wohnungsunternehmen, die mit „Standardprodukten“ wesentlich schneller agieren können. Eine Möglichkeit der Kommune, hier steuernd einzugreifen, ist das sogenannte *Konzeptverfahren*. Mit Konzeptverfahren zur Vergabe kommunaler Grundstücke gibt die Kommune den Bauwilligen nicht nur die Gelegenheit, mit ihren sozialen, ökologischen und sonstigen Zielsetzungen zu überzeugen und das Grundstück zu erwerben. Sie gewährt ihnen in der Regel über das Instrument der *Anhandgabe des Grundstücks* auch die Zeit, die sie brauchen, um den Grundstückskauf samt Bauplanung in partizipatorischen Prozessen intern zu klären und zu organisieren.

Einige Kommunen wie Frankfurt am Main und Hannover haben *Liegenschaftsfonds* aufgelegt, über die sie den Erwerb von Grundstücken finanzieren, um sie dann als kommunale Grundstücke über Konzeptverfahren mit bestimmten Zielsetzungen zu vergeben.

Kontakte vermitteln, Türen öffnen

Gemeinschaftliche Mietwohnprojekte sind zur Realisierung auf innovationsbereite Investoren bzw. Wohnungsunternehmen angewiesen. Da die Gruppenmitglieder in der Regel wohnungspolitische Laien sind, haben sie selten Kontakt zur Wohnungswirtschaft. Hier spielt die Kommune eine Schlüsselrolle. Die Kommunen können über ihre Fachabteilungen bereits bestehende Kontakte nutzen, um bei Investoren und Wohnungsunternehmen für das Thema zu werben. Wohnungsunternehmen legen Wert auf gut organisierte Projektgruppen mit fortgeschrittener Konzeption. Damit die Zusammenarbeit mit den Projektgruppen erfolgreich ist, sollten Zielvorstellungen und Zielgruppen, Gemeinschaftsflächen, Standortfragen und die finanziellen Möglichkeiten aller Beteiligten verbindlich geklärt sein. Ist eine Gruppe gut

vorbereitet, kann die Kommune ihr „die Tür öffnen“ und Wohnungswirtschaft und Gruppe an einen Tisch bringen. So hat beispielsweise das Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. als von der Stadt unterstützte Beratungsstelle eine Kooperation mit den sieben größten Frankfurter Wohnungsbaugenossenschaften aufgebaut. In Hamburg gibt es die Koordinationsrunde Baugemeinschaften, kurz KoRB, in der sich alle relevanten professionellen Akteure des Handlungsfeldes miteinander und mit der Stadt austauschen.

Zukunftschance für (kommunale) Wohnungsunternehmen

Zahlreiche *kommunale Wohnungsunternehmen* haben die neuen Wohnformen bereits zur strategischen Neuausrichtung genutzt. Politik und Verwaltung setzen sich dafür ein, „ihre“ Unternehmen für neue Wohnformen zu öffnen und damit stärker als soziale Akteure in die Entwicklung von Quartieren einzubinden. Daraus entstehen neue Möglichkeiten für nachfrageorientierte Wohnformen, die sich wirtschaftlich wie sozial bewähren und für nachbarschaftsbildende soziale Impulse stehen. Nicht nur als Neubau: Der Ideenreichtum der Projekte schafft neue Perspektiven für bislang schwierige Bestände, für Industriebrachen und auch für Konversionsflächen.

Auch klassische Wohnungsgenossenschaften nutzen vielerorts bereits die Chance, mit neuen Wohnformen insbesondere die Quartiere aufzuwerten, in denen sie einen hohen Bestand an Wohnungen haben. Interessant ist für sie ebenso wie für andere Wohnungsunternehmen, für die älter gewordenen Bewohnerinnen und Bewohner einen Verbleib im Quartier zu ermöglichen. Mit neuen Wohnformen gelingt es, nicht nur ein professionelles Hilfesystem anzubieten, sondern durch die verbindliche Nachbarschaft auch die Isolation im Alter aufzubrechen und so die Wohn- und Lebensqualität erheblich zu steigern sowie den hohen Grad an bürgerschaftlichem Engagement für ein Miteinander von professionellen und ehrenamtlichen Dienstleistungen zu nutzen. Vielerorts beschäftigen sich die Genossenschaften mit neuen Wohnformen auch, weil die damit verbundene Förderung des bürgerschaftlichen Engagements an die Frühzeiten der Genossenschaftsbewegung erinnert.

Informationen und Räumlichkeiten

Kommt die Schaffung einer eigenen Anlaufstelle nicht in Betracht, hilft es weiter, wenn interessierte Bürgerinnen und Bürger zumindest Informationsmaterial erhalten können oder auf andere Akteure hingewiesen werden, die sich auf lokaler oder regionaler Ebene im gemeinschaftlichen Wohnen engagieren. Ein breites Informationsangebot für interessierte Bürgerinnen und Bürger ist leicht zusammengestellt; Bund, Länder, Vereine

und Stiftungen stellen weitreichendes Infomaterial zur Verfügung. Auch Tipps und Links, etwa auf der eigenen Website der Kommune, können helfen. Die Kommune kann auch Hinweise auf erfahrene Wohnprojekte in der Umgebung / im Land weitergeben oder auf schon im Bundesland vorhandene Portale verweisen. Gerade in der Anfangsphase ist vielen Projekten auch schon mit einem Raum als regelmäßigem Treffpunkt gedient, den die Kommune zum Beispiel für öffentliche Veranstaltungen oder Gruppentreffen ein- bis zweimal im Monat kostenfrei zur Verfügung stellt.

Informationsveranstaltungen anbieten

Gemeinsam mit Kooperationspartnern können Kommunen Workshops oder Infotermine anbieten. Bürgerinnen und Bürger können neue Wohnformen kennenlernen und Anregungen für ihre Wohnzukunft erkunden. Auf diese Weise finden sich erfahrungsgemäß Interessierte, die die Basis für neue Wohnprojekte bilden.

Gemeinschaftlich wohnen: für eine zukunftsfähige Gesellschaft

Gemeinschaftliches Wohnen kann ein Lösungsansatz für viele aktuelle sozial- und gesellschaftspolitische Fragestellungen sein. Es kann ein hervorragendes Instrument gegen die Vereinsamung im Alter sowie die zunehmende Anonymisierung auch im Wohnen sein, und es steht für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum. Es bietet die Möglichkeit, die Inklusion im Wohnen auch für Menschen mit Behinderungen, für ältere arme Menschen, für Menschen mit chronischen Erkrankungen und für Geflüchtete zu realisieren. Und es bietet die Chance, kleinräumige Versorgungssettings im Quartier aufzubauen, damit die Menschen auch im Alter und bei Betreuungs- und Pflegebedarf zu Hause wohnen bleiben können. Gemeinschaftliches Wohnen steht damit für ein Wohnen, das neu und anders als gewohnt, zukunftsweisend den Wohnbedürfnissen Einzelner gerecht wird und dabei die Kraft der Gemeinschaft für die Weiterentwicklung der Quartiere in den Städten und Dörfern zur Verfügung stellt. Kommunen, die diese Wohnprojekte unterstützen und sie auf ihrem Weg begleiten, können in vielfacher Hinsicht profitieren.

Literatur und Links

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung (Hrsg.) (2016): Grundstücksvergabe für gemeinschaftliches Wohnen. Konzeptverfahren zur Förderung des sozialen Zusammenhalts, bezahlbaren Wohnraums und lebendiger Quartiere.

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V.; Bundesvereinigung (2016): Sozialgenossenschaften. Miteinander und füreinander in Niedersachsens Städten und Dörfern. Niedersachsenbüro – Neues Wohnen im Alter.

www.wohnprogramm.fgw-ev.de

www.fgw-ev.de

Dr. Andrea Töllner, Projektleitung Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V., Bundesvereinigung.

Kontakt:

a.toellner@fgw-ev.de

