

Ein neuer Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte

# Ein neuer Leitfaden für gemeinschaftliche Wohnprojekte



Kooperationspartner



wohnen in Hannover

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

# Grußwort

von Oberbürgermeister Stephan Weil

In der städtischen Gesellschaft sind beim Wohnen immer weniger die üblichen Standardlösungen gefragt. Die Menschen suchen unter anderem nach einem vielfältig ausdifferenzierten Wohnangebot, sie wollen individuelle Architektur und ein attraktives Wohnumfeld. Darüber hinaus suchen immer mehr Menschen neue Modelle des Zusammenwohnens und nicht zuletzt altengerechte Wohnformen.

Hannover hat seinen Einwohnern als Großstadt im Grünen viel zu bieten. Beispielhafte Projekte verbessern die Wohn- und Lebensqualitäten und stärken die einzelnen Stadtteile in ihrer Unverwechselbarkeit. Dazu gehören viele kleine und auch große Projekte wie Lister Blick, das Gilde-Carré in Linden oder das Ahrberg-Viertel, die unterschiedliche Angebote für unterschiedliche Wohnwünsche geschaffen haben.

Auch der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus und das Programm zur Erneuerung von Stadtteilplätzen „Hannover schafft Platz“ sind hier zu nennen. Darüber hinaus gibt es unter dem Motto „Hannover heißt zu Hause“ zahlreiche Aktivitäten, die die Stadtteile in ihrem Profil stärken, die jeweiligen Lebensqualitäten herausstellen und somit das „Wir-Gefühl“ in der Stadt festigen.

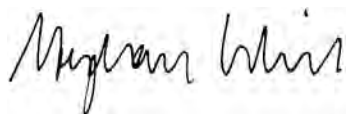
Ansteigende Einwohnerzahlen, aber auch die überwiegend positiven Einschätzungen aus den regelmäßigen Bürgerumfragen bestätigen die Wirksamkeit dieser Strategien: Die Bürgerinnen und Bürger schätzen Hannovers urbane Wohn- und Lebensqualitäten.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte tragen in besonderer Weise zu einer bunten, sozialen und lebenswerten Stadt bei.

Geplant und realisiert werden die nachbarschaftlichen Projekte von Hannoveranerinnen und Hannoveranern in eigener Regie oder zusammen mit Wohnungsunternehmen. Dabei verbinden sich soziale Aspekte wie Nachbarschaftshilfe und Engagement im Stadtteil mit ökologischen Ansprüchen sowie einer individuellen Architektur- und Wohnqualität. Gemeinschaftlich geplante und realisierte Projekte wie die Grasdachsiedlung, das Seniorenprojekt im Gilde-Carré oder das Projekt junger Familien in der Sedanstraße sind beliebt und gelten als Vorbilder für städtische Wohn- und Lebensformen.

Das Bürgerbüro Stadtentwicklung unterstützt als Anlaufstelle durch Information und Vermittlung alle, die gemeinsam mit anderen ihren Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen verwirklichen wollen.

Mit der Berücksichtigung von Baugemeinschaften bei der Planung und Vermarktung von städtischen Grundstücken leistet die Landeshauptstadt ihren Beitrag zum Entstehen gemeinschaftlicher Projekte. Die Städte brauchen attraktive Wohnprojekte und aktive Menschen, die sich in funktionierenden Nachbarschaften für ihr Haus und ihr Quartier einsetzen.



Stephan Weil, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Hannover



*Ich wünsche Allen, die mit Hilfe von engagierten Architekten und Beratern solche lebendigen Wohninseln planen, viel Erfolg.*



# Vorwort

## Gemeinsam besser wohnen

*aktiv an der Planung  
der Wohnung mitwirken*

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stehen für verbesserte Wohn- und Lebensqualitäten und werden insbesondere von aktiven Bürger/innen in die Wege geleitet. Das wachsende Interesse vieler Menschen am gemeinschaftlichen Wohnen, aber auch die eingeschränkten Umsetzungsmöglichkeiten in der Stadt belegen, dass hier noch viel zu tun ist.

*Wohnräume schaffen,  
die den individuellen Wünschen  
und Bedürfnissen  
entsprechen*

Baugemeinschaften sind eine ideale Alternative für alle, die aktiv an der Planung ihrer Wohnung mitwirken wollen. Die Nachfrage nach gemeinschaftlich organisierten Projekten wächst: Was kaum verwundert. Denn wer sich aktiv in die Planung einbringt, kann sich Wohnräume schaffen, die seinen individuellen Wünschen und Bedürfnissen sehr nahe kommen. Er hat darüber hinaus die Möglichkeit, auch sein Wohnumfeld und die Nachbarschaft mitzugestalten.

## Gemeinschaftliche Wohnprojekte – gute Gründe, große Vielfalt –

*selbst gewählte Nachbarschaften*

Die besondere Qualität aller Projekte ist die selbst gewählte Nachbarschaft. Im Schlagwort „Nähe auf Distanz“ drückt sich das Ziel aus: in guten Nachbarschaften und Hausgemeinschaften wohnen, aber Privatheit und Individualität erhalten.

Der offensichtliche Vorteil einer guten Gemeinschaft ist die Möglichkeit gegenseitiger Hilfe im Alltag (v. a. für Ältere, Alleinerziehende und Familien). So können insbesondere generationenübergreifende Projekte durch die soziale Nähe und nachbarschaftliche Hilfe ein Ersatz für veränderte Familienbindungen sein.

Bemerkenswert ist die Vielfalt der Projekte: von Einfamilienhäusern im Eigentum in den Laher Höfen, über genossenschaftliche Modelle wie das Projekt im Gilde Carré bis zur freien Bauherrengruppe, die mit einem Architekten Geschosswohnungen baut (z. B. Projekt Hohe Straße). Die Motive, gemeinschaftlich zu bauen und zu wohnen, sind vielfältig: lebendige Nachbarschaften, ein soziales Netz, ähnliche Lebenslagen, gemeinsame Interessen.

Zunehmend zeigt sich die Nachfrage nach gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete. Gebraucht werden bezahlbare Projekte für gering Verdienende, für Alleinerziehende oder Ältere mit kleiner Rente. Auch diesen Gruppen sollte das Wohnen in einem Gemeinschaftsprojekt möglich sein.

## Bürgerbüro Stadtentwicklung als erste Anlaufstelle

*Anlaufstelle*

*Wir informieren über  
bestehende Projekte und Baugruppen  
sowie über  
Ansprechpartner und Beratungsstellen*

Um diesen neueren Entwicklungen gerecht zu werden, haben wir mit Unterstützung einiger Kooperationspartner den vor vier Jahren erschienenen Leitfaden grundlegend überarbeitet.

Wir, das Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover, unterstützen alle Interessierten, die gemeinschaftlich planen, bauen und wohnen wollen und stehen ihnen als Anlaufstelle zur Verfügung. Gemeinsam mit engagier-

ten Politiker/innen, Architekt/innen, Baubetreuer/innen, Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung und Banken haben wir eine umfassende Beratung aufgebaut.

Unser Ziel ist es, gemeinschaftlichen Wohnprojekten zum Erfolg zu verhelfen. Wir wollen Hannoveranern Lust und Mut machen, ihre Wohnträume in der Stadt und in der Gemeinschaft zu realisieren.

Mit diesem Leitfaden wollen wir zeigen, dass viele Wege zum Ziel führen: ob als private Baugemeinschaft (Eigentümergeinschaft), im Mietmodell mit einem Bauträger oder als Mitglied einer Genossenschaft. Der Leitfaden soll helfen, Wege und Formen zu finden, die den persönlichen Möglichkeiten und Vorstellungen am ehesten entsprechen und mit denen die Visionen vom gemeinschaftlichen Wohnen am besten umgesetzt werden können.

## Zu diesem Leitfaden

Das Bürgerbüro Stadtentwicklung und seine Kooperationspartner fördern die Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Hannover. Denn dieser gemeinschaftliche, weniger übliche Weg zur Wohnung kann schon mal in eine Sackgasse führen und braucht deshalb die Unterstützung professioneller Begleiter aus den Bereichen Architektur, Moderation, Baubetreuung und Finanzberatung.

Der vorliegende Leitfaden will allen, die an einem selbstbestimmten Wohnen in der Stadt interessiert sind, Ratgeber und Wegweiser zu gemeinschaftlich orientierten Wohnformen sein. Er führt in das Thema ein, stellt die Vorteile aber auch Stolpersteine des Bauens in der Gruppe dar, erläutert die einzelnen Schritte des Gruppenbauprozesses, gibt Tipps und nennt geeignete und erfahrene Ansprechpartner. Als Beispiel werden gemeinschaftliche Wohnprojekte vorgestellt, die in den letzten Jahren in Hannover realisiert wurden oder derzeit im Bau sind.

Neu gegenüber der Erstausgabe des Leitfadens von 2004 ist das Eingehen auf gemeinschaftliche Projekte zur Miete, die in Kooperation mit Wohnungsunternehmen realisiert werden. Bei der Konzeption haben wir uns am Hamburger „Leitfaden für Baugemeinschaften“ orientiert, da er besonders kompakt und praxisnah in das Thema Baugruppen einführt.

## Besonderer Dank

Wir bedanken uns ganz herzlich bei der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover (GBH), der Norddeutschen Landesbausparkasse Berlin-Hannover (LBS Nord), der Sparkasse Hannover und der Landeshauptstadt Hannover (Fachbereich Wirtschaft), die die Neuauflage dieser Broschüre inhaltlich und finanziell unterstützt haben.

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover, April 2008

*darüber hinaus bieten wir Informationsveranstaltungen und Weiterbildungsmaßnahmen an*

*der neue Leitfaden soll Ratgeber und Wegweiser sein*

*professionelle Begleiter aus den Bereichen Architektur, Moderation, Baubetreuung und Finanzberatung*

*Wie findet sich eine Gruppe interessierter Menschen?*

*Wo gibt es geeignete Grundstücke?*

*Was ist in den einzelnen Phasen des Projektes zu beachten?*

# Inhalt

Grußwort	1
Vorwort	2
Inhalt	4
Leben in der Stadt	6



Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

historisches Beispiel: Fichtestraße

<b>Baugemeinschaften schaffen besondere Wohnqualitäten</b>	<b>7</b>
Historische Beispiele	7
Architekturqualität	8
Gute Nachbarschaft	9
Kinderwünsche	9
Ökologisches Bauen	9
Kosten	10
Selbsthilfeleistungen	11

<b>Wie entsteht ein gemeinschaftliches Wohnprojekt?</b>	<b>12</b>
<b>Stationen eines Bauherrenprojektes im Eigentum</b>	<b>13</b>
Interessengemeinschaft	13
Planungsgemeinschaft	14
Bau(herrn)gemeinschaft	15
Eigentümergeinschaft	15

<b>Entwicklung eines Eigentümer-Projektes</b>	<b>16</b>
<b>Entwicklung eines Mietprojektes</b>	<b>17</b>

<b>Gemeinschaftliche Mietprojekte</b>	<b>18</b>
<b>Wichtige Meilensteine der Entstehung</b>	<b>18</b>
Vorbereitungsphase und Gruppenprofil	18
Planungsphase - Kooperationsvertrag	19
Bis zum Mietvertrag und darüber hinaus	19
Vorteile für Wohnungsunternehmen und Mieter	20
Zum Beispiel die hannoversche Gruppe „wohnmix“	21

<b>Grundstücks- und Objektsuche</b>	<b>22</b>
Grundstücke/Objekte der Landeshauptstadt Hannover	22
Städtische Grundstücksausschreibungen	23
Private und nicht städtische Grundstücke und Objekte	23

<b>Architekten und Baubetreuer</b>	<b>24</b>
Baubetreuung und Projektsteuerung	25

<b>Baufinanzierung bei Wohneigentum</b>	<b>26</b>
---	-----------



Foto: Lydia Ziegler

besondere Wohnqualitäten für Kinder in der Stadt

<b>Öffentliche Fördermittel und Stiftungen</b>	<b>28</b>
Wohnraumförderung der Landeshauptstadt Hannover	29
Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen	30
Wohnraumförderung des Bundes	30
Stiftung trias	30
<b>GbR, GmbH, e.V., eG und WEG</b>	<b>31</b>
Rechtsformen für Gruppenwohnprojekte	31
Der eingetragene Verein	32
Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts	32
Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung	33
Die Wohnungseigentümergeinschaft	33
Die eingetragene Genossenschaft	34
<b>Beispiele aus Hannover</b>	<b>35</b>
Übersicht realisierter Projekte	36
„Grasdachsiedlung“ Laher Wiesen	38
Selbsthilfeprojekt Heisenstraße 32	42
Wohngruppe „WABE I“ Edwin-Oppler-Weg 9	46
Wohnprojekt Gilde-Carré	50
Sedanstraße 71	54
Küchengartenstraße	58
<b>Ansprechpartner in Hannover</b>	<b>62</b>
Netzwerk „Baugemeinschaften fördern“	62
<b>zum Weiterlesen</b>	<b>64</b>
Broschüren	64
Bücher	66
<b>Kooperationspartner</b>	<b>67</b>
EinFamilienHaus-Büro Hannover	67
Sparkasse Hannover	67
Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover	68
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH	68
<b>Herausgeber</b>	<b>69</b>
Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover	69
Arbeitsschwerpunkte	69
Impressum	69



Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Wohnen und Arbeiten im Ahrberg-Viertel



Foto: Karin Blüher

Grasdachsiedlung Laher Wiesen