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.

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

Stephan Weil, Oberbürgermeister der Landeshauptstadt Hannover

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.

darüber hinaus bieten wir Informationsveranstaltungen und Weiterbildungsmaßnahmen an

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 (Eigentümergemeinschaft), 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.

der neue Leitfaden soll Ratgeber und Wegweiser sein

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.

professionelle 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.

Wie findet sich eine Gruppe interessierter Menschen?

Wo gibt es geeignete Grundstücke?

Was ist in den einzelnen Phasen des Projektes zu beachten?

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

Inhalt

Grußwort 1
Vorwort 2
Inhalt 4
Leben in der Stadt 6

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

Wie entsteht ein gemeinschaftliches Wohnprojekt? 12
Stationen eines Bauherrenprojektes im Eigentum 13
Interessengemeinschaft 13
Planungsgemeinschaft 14
Bau(herren)gemeinschaft 15
Eigentümergemeinschaft 15

Entwicklung eines Eigentümer-Projektes 16
Entwicklung eines Mietprojektes 17

Gemeinschaftliche Mietprojekte 18
Wichtige Meilensteine der Entstehung 18
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

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

Architekten und Baubetreuer 24
Baubetreuung und Projektsteuerung 25

Baufinanzierung bei Wohneigentum 26

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

historisches Beispiel: Fichtestraße

Foto: Lydia Ziegtrum

besondere Wohnqualitäten für Kinder in der Stadt

Öffentliche Fördermittel und Stiftungen 28
Wohnraumförderung der Landeshauptstadt Hannover 29
Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen 30
Wohnraumförderung des Bundes 30
Stiftung trias 30

GbR, GmbH, e.V., eG und WEG 31
Rechtsformen für Gruppenwohnprojekte 31
Der eingetragene Verein 32
Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts 32
Die Gesellschft mit beschränkter Haftung 33
Die Wohnungseigentümergemeinschaft 33
Die eingetragene Genossenschaft 34

Beispiele aus Hannover 35
Übersicht realisierter Projekte 36
„Grasdachsiedlung“ Laher Wiesen 38
Selbsthilfeprojekt Heisenstraße 32 42
Wohngruppe „WABE 1“ Edwin-Oppler-Weg 9 46
Wohnprojekt Gilde-Carré 50
Sedanstraße 71 54
Küchengartenstraße 58

Ansprechpartner in Hannover 62
Netzwerk „Baugemeinschaften fördern“ 62

zum Weiterlesen 64
Broschüren 64
Bücher 66

Kooperationspartner 67
EinFamilienHaus-Büro Hannover 67
Sparkasse Hannover 67
Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover 68
Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH 68

Herausgeber 69
Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover 69
Arbeitsschwerpunkte 69
Impressum 69

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Wohnen und Arbeiten im Ahrberg-Viertel

Foto: Karin Blüher

Grasdachsiedlung Laher Wiesen

Leben in der Stadt

Literaturhinweis
In Hannover wohnen
Landeshauptstadt Hannover,
Hannover 2003
Bezug:
Telefon: 0511/168-452 52

Das sagen die Bewohner

„Das städtische Wohnen hat große Vorteile für mich: Ich habe eine Seniorenfahrkarte und bin nach vier Haltestellen am Kröpcke. Ich gehe gern in die Oper oder in Konzerte. Ich bin auch abends unterwegs, ohne mich zu fürchten.
Als ich als junger Mensch nach draußen gezogen bin, da hab ich immer gesagt, ich bin ein Stadtmensch und ich will wieder in die Stadt. Ich brauche auch dieses Leben um mich herum.
Häufig denken Menschen - gerade mit Kindern, sie müssen in die Natur und dann wohnen sie am „Ende der Welt", wo sie ohne Auto gar nicht klar kommen".
Bewohnerin des Projektes Wabe

„Wir hatten schon immer den Wunsch, gemeinsam mit Anderen zu wohnen und gleichzeitig zentral. Seit kurzer Zeit war da zusätzlich der Wunsch nach mehr Lebensqualität für unseren kleinen Sohn. Das Projekt ‚Küchengarten' ist für uns ideal: Es ist städtisch und gleichzeitig grün. Wir haben einen Privatgarten von 100 qm und können zusätzlich noch 600 qm Gemeinschaftsgarten nutzen. Und wir können in Linden bleiben, wo wir bereits seit Jahren wohnen."
Bewohner
Projekt Küchengartenstraße

Wir alle wohnen, denn dies ist eine Grundbedingung unseres Lebens. Die meisten verstehen unter „gutem" Wohnen die Privatheit in den individuell gestalteten „eigenen vier Wänden", aber auch eine verträgliche Nachbarschaft, wohnungsnahes Grün und eine gute Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Immer noch ziehen Städter, insbesondere junge Familien ins Umland, wo ein Grundstück für ihr erträumtes Haus im Grünen oder eine Wohnung erschwinglich ist.

Aber die Stadt braucht die Familien und die aktiven Bürger, und viele der unzufriedenen Abwanderer würden lieber citynah wohnen bleiben, wenn sie eine attraktive Wohnung fänden und wenn das Wohnumfeld und auch der Preis stimmte. Gerade in der so genannten „Generation 50+" gibt es eine Vielzahl von Menschen, die entweder in der Stadt wohnen bleiben wollen oder - wenn die Kinder aus dem Haus sind - sogar aus dem Umland wieder in die Stadt ziehen.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Café LaSall in der Südstadt

Denn die städtische Wohnungsdichte ermöglicht eine Vielzahl an sozialen Kontakten und weist zudem eine vielfältige soziale, kulturelle und technische Versorgung auf - alles erreichbar auf kurzem Wege: zu Fuß, mit dem Rad oder durch den öffentlichen Nahverkehr.

Jüngere Untersuchungen haben festgestellt, dass es einen Trend „zurück in die Stadt" gibt. Um diese Entwicklung zu stärken ist es aber notwendig, dass sich die Wohnungen und auch das Umfeld an den Wünschen und Bedürfnissen der Menschen ausrichten.

Darum ist es kein Wunder, dass die Nachfrage nach preiswertem Wohnraum in der Stadt weitaus größer als das Angebot ist. Denn es gibt in der Stadt nur ein begrenztes Angebot an preisgünstigen Grundstücken. Hinzu kommt, dass die Lage hinsichtlich sozialem Umfeld, Ruhe und Nähe zum Grün stimmen muss.

Baugemeinschaften schaffen besondere Wohnqualitäten

Gerade ein gemeinschaftliches Planen kann nicht nur etliche der kritisierten städtischen „Mängel“ ausgleichen, sondern darüber hinaus die urbanen Qualitäten stärken. Die Wohnungen und die gesamte Wohnanlage wird mit Hilfe eines Architekten optimal den Bedürfnissen der späteren Bewohner entsprechend organisiert. Man lernt seine Nachbarn bereits vor dem Einzug kennen, die gemeinsame Arbeit am Projekt schärft den Blick für das Wohnumfeld und lädt zu einer verantwortungsvollen Mitgestaltung ein. Außerdem kann die Baugemeinschaft ihr Projekt kostengünstiger erstellen, als wenn Einzelne ihre Wohnungen vom Bauträger kaufen. Die Entwicklung der Bauformen und Wohnungszuschnitte orientiert sich an den unterschiedlichen Wünschen und Vorstellungen der zukünftigen Bewohner/innen.

Die Vielzahl der Wohn- und Lebensformen aller Beteiligten wird sich in einer baulichen und sozialen Vielfalt widerspiegeln. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für eine starke Identifikation und Verbindung der Bewohner/innen mit ihrem Quartier geschaffen.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte – ob in Miete oder Eigentum – sind inzwischen ein alltagserprobtes Modell für selbstbestimmtes Bauen und Wohnen in einer verlässlichen Nachbarschaft. Sie ermöglichen es, über die Wohnung und das zukünftige soziale Umfeld mitzubestimmen, die Nachbarn selbst zu „wählen“ und gegebenenfalls bei der Herstellung von Wohneigentum Kosten zu mindern.

Historische Beispiele

Das Bauen in der Gruppe ist nicht neu, auch wenn dieser gemeinschaftliche Weg häufig als exotisch beargwöhnt und eher Außenseitern zugerechnet wird. Die historischen Beispiele bezeugen jedoch die Normalität dieser Wohnform, sie zeigen aber auch, dass der Anstoß selten von den Bauwilligen selbst kam. Meist waren es sozial engagierte Architekten, Investoren oder Organisationen, die für einen kleinen Kreis Gleichgesinnter ein passendes Angebot bereitstellten.

Ein frühes Beispiel sind die zwei- bis dreigeschossigen Reihenhäuser in der Löwen- und Friedenstraße im Zooviertel, die ab 1873 nach dem Vorbild der Londoner „terrace-houses“ von wenigen Bauträgern errichtet wurden. Sie richteten sich an gutbürgerliche Bauherren, die es aus der Enge der Altstadt in die grüne Vorstadt trieb. Etwas später um 1900 errichteten mehrere Architekten in der nahen Ellernstraße individuelle Reihenhäuser für bürgerliche Familien, groß genug, dass heute eine weitere Familie oder ein Büro Platz finden.

Aber es wurden auch Geschosswohnungen gebaut, zum Beispiel im Spannhagengarten. Hier begann 1913 eine Gruppe von Handwerksmeistern einen ganzen Wohnblock für ihresgleichen zu errichten: Ein markanter Baublock mit ruhigem, grünen Wohnhof, dem sich alle Hauseingänge und Loggien zuordnen, um nachbarliche Kontakte zu erleichtern. Ein weiteres Beispiel ist die 1927 bis 30 von der Stadt errichtete Gartenstadt Kleefeld. Hier fanden wohlhabende Familien ein Zuhause,

Literaturhinweis

Bauen in der Gruppe,
D. Fuchs, München 2000,
Callwey-Verlag
Bezug: ISBN 3-7667-1389-2

Adressen

www.wohnprojekte-portal.de
es werden
- *Projekte vorgestellt,*
- *Projekte und Mitstreiter gesucht.*
- *Informationsmaterialien angeboten.*
- *Fachberater/innen können schnell und sicher gefunden werden*

Das sagen die Bewohner

„Die Natur, die Ruhe und die Überschaubarkeit. Es ist eben doch so eine kleine Insel für sich.“
Bewohnerin, Grasdachsiedlung

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

historisches Beispiel: Löwenstraße

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

historisches Beispiel: Kreuzkirchenviertel

Das sagen die Bewohner

„Das Besondere bei dieser Form des Bauens war, dass ich mit dem Architekten vieles entsprechend meinen Bedürfnissen geplant habe. Wir hatten sehr viel Einfluss auf die Größe und den Zuschnitt unserer Wohnung, die Ausstattung und die bauliche Qualität und die Freiflächenplanung. Für die Architekten war es keine leichte Aufgabe, weil es sehr viele Sonderwünsche und Ideen gab. Jede Wohnung ist unterschiedlich in Größe und Grundriss."

Bewohnerin Projekt Wabe

Foto: Lydia Zieglrum

schon die Baustelle wird zum Spielplatz

Foto: Lydia Zieglrum

unbeschwerte Kindheit mitten in der Stadt

das ihnen ein individuelles Wohnen in angemessener Nachbarschaft ermöglichte. Balkone, Terrassen und (Vor)Gärten bereicherten das städtische Wohnen, und die einheitliche Gestaltung mit rotem Klinker unterstrich den Gemeinschaftsgedanken der Gartenstadt.

Nach dem Kriege waren es vor allem Architekten, die gemeinschaftliche Anlagen initiierten: unter anderem das Quartier mit Gartenhofhäusern um Morgenstern- und Ringelnatzweg in Herrenhausen (1959), die kleinteilig terrassierte Wohngruppe Habichtshorststraße in Buchholz (1973), die Reihenhausgruppe Am Papehof in Ricklingen (1975), in der rund um einen „Anger" nachbarschaftlich gelebt wird, die Grasdachsiedlung „Laher Wiesen" mit ihren vielfältigen grünen Außenräumen (1983) oder die beiden gestaffelten Reihenhauszeilen in einem ruhigen Innenhof an der Deisterstraße (1999), der vormals industriell genutzt war.

Gemeinsam ist allen Gruppenbauten, dass sich bis heute ihre individuell geplanten Wohnqualitäten wie auch die nachbarlichen Kontakte erhalten haben und dass sie damit aussagekräftige Beispiele für hochwertiges und vielfältiges Wohnen in der Stadt sind.

Architekturqualitäten

Gemeinschaftliche Wohnprojekte - ob Neubau oder modernisierter Altbau, ob Eigentum oder Mietmodell - zeichnen sich meist durch hohe Wohn- und Architekturqualitäten aus. Dazu gehört selbstverständlich auch das wohnungsnahe Grün: Gärten, Spielflächen, verkehrsberuhigte Bereiche und Innenhöfe. Es werden oft unübliche Lösungen nachgefragt: Lofts in Industriegebäuden, Atelier- oder Dachwohnungen auf zwei Etagen, offene Grundrisse und andere Sonderformen (vor allem für Eigentumswohnungen). Vielfach werden auch leerstehende Gebäude umgerüstet, die sich für andere Nutzungen nicht mehr eignen, jedoch durch Lage, Struktur und Architektur Freiräume für Gemeinschaften bieten. Neubauten sind vielfach teurer, bieten aber ein Mehr an Planungsfreiheit.

Jedes Mitglied einer Baugemeinschaft bestimmt selbst den gewünschten individuellen Wohnungsgrundriss, der nicht der typischen Zielgruppe der Familie mit zwei Kindern entsprechen muss. Ob große Kinderzimmer bei verkleinertem Wohnraum, ob offene oder abgeschlossene Küche, ob Allraum oder nutzungsneutrale gleichgroße Räume: das entscheidet jede Partei für sich allein. Selbst Gemeinschaften, die mit einem Bauträger bauen, haben Einfluss auf den Wohnungsgrundriss und die Ausstattung.

In der Gruppe – ggf. in Zusammenarbeit mit dem Bauträger – werden auch alle gemeinsam genutzten Räume und die gerade für das Leben in der Stadt so wichtigen Freiräume für Groß und Klein, sowie Jung und Alt festgelegt. Wo liegen Balkone, Terrassen, Wintergärten, wie werden Gärten, Spielbereiche oder Tobewiesen gestaltet? Genauso müssen auch Störungen, wie Lärm von draußen und drinnen, möglichst gering gehalten werden.

Gute Nachbarschaften

„Willst Du ein Haus bauen, schau Dir erst die Nachbarn an“, sagt ein alltagserprobter Sinnspruch zu Recht, denn zur Wohnzufriedenheit gehören zweifellos gute nachbarschaftliche Beziehungen. In gemeinschaftlichen Wohnprojekten lernen sich die Menschen, die später Tür an Tür wohnen, lange vor dem Einzug kennen. Nachbarschaften werden bewusst gebildet und der Grad von Nähe bzw. Distanz wird im Verlauf des gemeinsamen Planens und Bauens ausgehandelt.

Die gemeinschaftliche Orientierung macht – da sind sich die Bewohner von Gruppenprojekten einig – die besondere Qualität dieser Bau- und Wohnform aus. Bei den einen zeichnet sich das „Gemeinschaftliche“ durch eine völlig selbstverständliche nachbarschaftliche Hilfe aus – vom Blumengießen bis zum gelegentlichen Babysitten – andere Gruppen gestalten und nutzen die Freiflächen gemeinsam. Man regelt Hausmeisteraufgaben und selbst Hausverwaltungsaufgaben in der Gruppe.

Viele Projekte verfügen über Gemeinschaftseinrichtungen wie Werkstätten, Waschküchen oder ein Gästezimmer. Neben diesen pragmatischen Vorteilen sind es vor allem die persönlichen Kontakte, die erst durch die Nähe in den Gemeinschaftsprojekten zustande kommen. Das kann der spontan mögliche Klönschnack sein, die gemeinsamen Freizeitaktivitäten, aber auch die neu gefundene „Freundschaft fürs Leben“.

Kinderwünsche

Eltern wissen, was Kinder brauchen und Kinder sowieso. Aber weiß das auch der Hausmeister? Und was steht dazu in der Hausordnung? In Wohnprojekten sind Kinder fest in die Gemeinschaft eingebunden.

In Baugemeinschaften können Eltern mit ihren Kindern die Häuser so bauen, wie sie es für richtig halten. Sie können Regeln des Zusammenwohnens so festlegen, dass sie allen gerecht werden: Der Säugling sollte in Rufweite der Eltern schlafen, das Krabbelkind ungehindert die Wohnung entdecken und in der Nähe der Mutter sein, das Schulkind in Ruhe arbeiten und der Teenager in der Wohnung mit Freunden zusammen sein können. Für Kinder ist die Welt eine Werkstatt und kein Salon!

Ökologisches Bauen

Das „Haus von der Stange“ bietet für einen breiten Käuferkreis marktgängige Standardausstattungen an, die sich nur langsam auch ökologischen Überlegungen öffnen. Dagegen achten die Mitglieder gemeinschaftlicher Wohnprojekte in der Regel nicht allein auf den Kaufpreis, sondern auch auf die Folgekosten in der Bewirtschaftung und damit auf die monatliche Gesamtbelastung. Sie sind durch den selbstbestimmten Planungsprozess in der Lage, Aufwand und Nutzen für ihr Projekt gegeneinander abzuwägen und ihre Überlegungen früh und individuell in ihre Pläne umzusetzen, so dass sich fast zwangsläufig der Einsatz erprobter ökologischer Bauweisen und Maßnahmen ergibt.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung, Hannover

Kinderwünsche in die Pläne integrieren

Das sagen die Bewohner

„Unsere gemeinsamen Aktivitäten sind schon zu lieb gewonnenen Ritualen geworden: Einmal im Jahr organisieren wir einen Hausflohmarkt für die Öffentlichkeit, Silvester feiern wir oft gemeinsam. Im Sommer gibt es manchmal Hof-Kino, für Bewohner und Freunde – z. B. zur Fußball-WM 2006. Und wir grillen oft gemeinsam.“
Bewohner Projekt Heisenstraße

„Als Alleinerziehende habe ich, wenn ich unterwegs bin und die Tochter zu Hause ist, ein besseres Gefühl, als wenn ich sie jetzt in so einer Etagenwohnung allein lassen würde. Hier ist sie in dem Sinne nicht allein; sie ist zwar allein in der Wohnung, aber es steht ihr frei, sich jederzeit an die vertrauten Nachbarn zu wenden und das ist ein ganz anderes Gefühl. Es gibt mir dann wieder ein Stück Freiheit.
Auch der Spielplatz direkt vor der Haustür ist ideal. Da finden sich dann Kinderfreundschaften im gleichen Alter.“
Bewohnerin Projekt Wabe

Informationen

Klimaschutzagentur
Region Hannover GmbH
Prinzenstraße 12, 30159 Hannover
Tel.: 018 05/62 39 77
www.klimaschutz-hannover.de

Der enercity-Fonds proKlima
Glockseestraße 33, 30169 Hannover
Tel.: 0511/430-19 70
Fax: 0511/430-21 70
proklima@enercity.de
www.proklima-hannover.de

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

natürliche Wärmedämmung

Wieviel wird es kosten?

Gute Wärmedämmung senkt die Heizkosten, der Einbau eines Blockheizkraftwerks optimiert Strom- und Wärmeversorgung, Solaranlagen und Photovoltaik bringen Zusatzenergie für Warmwasser oder Kühlschränke, Wintergärten dienen als Klimapuffer zwischen außen und innen und können die Sonnenstrahlen im Frühjahr und Herbst zum Wärmen einfangen.

Grüne Hauswände und grüne Innenhöfe schaffen ein angenehmes Mikroklima, das durch das Auffangen und Einleiten des Regenwassers in einen Wasserlauf oder Teich im Außenbereich weiter verbessert werden kann. Aber es kann auch zum Wäschewaschen und zur Gartenbewässerung genutzt werden. Was im Einzelnen sinnvoll und rentabel ist, das entscheidet die Baugemeinschaft mit ihren Fachberatern selbst.

Wie stark ökologische Aspekte berücksichtigt werden, ist von Gruppe zu Gruppe unterschiedlich und hängt natürlich neben den Finanzierungsmöglichkeiten beim Start auch davon ab, ob ein Altbau saniert oder ein Neubau errichtet wird. Es lohnt sich gerade bei energetischen Aspekten, sich bereits vor dem Start des Projekts gründlich nach Fördermöglichkeiten umzusehen (siehe Kapitel Finanzierung von Bauprojekten, S. 26).

Kosten

Baugemeinschaften können ihr Wohneigentum in der Regel kostengünstiger erstellen, als wenn sie es vom Bauträger kaufen würden. Da sie selbst als Bauherren auftreten, entfallen für sie die vom Bauträger einkalkulierten Posten, wie Kosten für Vermarktung und Leerstandsrisiko und seine Gewinnmarge. Außerdem ist die Grunderwerbsteuer geringer, da für Mitglieder einer Baugemeinschaft die Steuer nur auf die Kosten des Grundstückanteils erhoben wird und nicht wie beim Kauf vom Bauträger auch auf die Kosten des Bauwerkes. Gegenüber dem Einzelbauherren sparen die Mitglieder einer Baugemeinschaft durch Rabatte bei gemeinsamem Materialerwerb und Auftragsvergabe. Außerdem haben die Bauherren direkten Einfluss auf die Erstellungs- und Folgekosten, z. B. für die Energieversorgung oder den Betrieb eines Aufzuges – es wird nur das gebaut, was die Bauherren wollen und brauchen. Bei handwerklichem Geschick sind auch Eigenleistungen möglich und kostensenkend. Häufig investieren Baugemeinschaften das so gesparte Geld in einen überdurchschnittlich hohen Ausstattungsstandard, so dass eine sehr gute Wohnqualität zu durchschnittlichen Kosten erreicht werden kann.

Für Interessentengruppen, deren Mitglieder kein Eigentum erwerben können oder wollen, ist die Zusammenarbeit mit einer Wohnungsbaugesellschaft oder einer bestehenden Genossenschaft jedoch Grundlage für die Realisierung eines (Miet-)Projekts. Der Bauträger geht hier mit der Finanzierung des Gebäudes in Vorleistung und muss diese über die Mieten refinanzieren.

Konkrete Ausführungen und Adressen zum Thema Finanzen finden sich im Kapitel Finanzierung von Bauprojekten (siehe S. 26).

Selbsthilfeleistungen

Sofern nicht durch einen Bauträger im Mietmodell ausgeschlossen, bietet gemeinschaftliches Bauen die Chance, auch durch Eigenleistungen Geld zu sparen und es macht darüber hinaus Spaß, am Projekt oder beim Ausbau der eigenen Wohnung mitzuarbeiten. Dabei wird das Einsparen von Baukosten jedoch oftmals überbewertet. Um zu einer realistischen Einschätzung zu gelangen, sollte der zur Verfügung stehende Zeithaushalt und die handwerklichen Fähigkeiten der Gruppenmitglieder genau geprüft werden. Erfahrungen zeigen, dass ein Selbsthilfeanteil, der 10-15% der reinen Baukosten überschreitet, nur mit handwerklichen Erfahrungen einzelner Personen aus der Baugruppe zu erreichen ist. Besonders geeignet für Selbsthilfeleistungen sind:

- Erstellen von nicht tragenden Innenwänden und Abstelltrenn wänden im Keller
- Installationsarbeiten: Elektrik, Heizung, Sanitär bei entsprechender handwerklicher Qualifikation
- Maler- und Tapezierarbeiten
- Bodenbelagsarbeiten
- Fliesenarbeiten und das Anbringen von Sanitärobjekten
- Gestaltung und Bepflanzung von Außenanlagen

Die Selbsthilfeleistungen müssen zeitlich in den Bauablauf integriert werden. Auf eine fachlich richtige Ausführung ist viel Wert zu legen, da keine Garantieansprüche gegenüber Dritten bestehen. Umfangreiche Erfahrungen im hannoverschen Mietwohnungsbereich haben die Wohnungsgenossenschaften WOGE Nordstadt und Selbsthilfe Linden, denn die Selbsthilfe war und ist ein wesentlicher Bestandteil der Finanzierungskonzepte ihrer Projekte (siehe Übersicht realisierter Projekte S. 36, sowie Projektbeispiele, ab S. 38).

Foto: Karin Blüher

Grasdachsiedlung, Laher Wiesen: „Frauenpower "

Informationen

Selbsthilfe Linden e.G.
Deisterstraße 69
30449 Hannover
Tel.: 0511/45 44 44
Fax: 0511/49 02 82-69
info@selbsthilfe-linden.de
www.selbsthilfe-linden.de

Wohnungsgenossenschaft
WOGE Nordstadt e.G.
Warstraße 15a
30167 Hannover
Tel.: 0511/71 48 44
Fax: 0511/71 48 44
info@woge-nordstadt.de
www.woge-nordstadt.de

Das sagen die Bewohner

„Ist Selbsthilfe geplant, sollte vorher schriftlich vereinbart werden, wie individuelle Arbeitsleistungen verteilt und abgerechnet werden. Im Projekt Heisenstraße war jede Stunde gleichviel wert: ob jemand Elektroinstallationen vorgenommen hat oder ‚nur' Essen für die Arbeitenden gekocht hat. Festgehalten werden sollte auch, wie geleistete Mehr – und Minderstunden der Selbsthilfe auf die Miete umgelegt werden und ob zu leistende Stunden auf die einzelne Wohneinheit oder z.B. auf jede erwachsene Person bezogen werden.
Das alles ist sehr wichtig, damit im Konfliktfall klare Regeln zur Verfügung stehen."
Bewohner Projekt Heisenstraße

Das sagen die Bewohner

„Durch den großen Anteil an gemeinsamer Selbsthilfe auf dem Bau sind emotionale Bindungen zum Haus und zur Wohnung entstanden wie im Eigentum. Für mich ist das ein großer Mehrwert!"
Bewohner Projekt Heisenstraße

Wie entsteht ein gemeinschaftliches Wohnprojekt?

Das sagen die Bewohner

„Kompromissbereitschaft und grundsätzliches Interesse an Mitbewohnern sind die Voraussetzungen, wenn man in ein Gemeinschaftsprojekt einziehen möchte. Man muss bereit sein, sich einzubringen, nicht nur zu konsumieren und Entscheidungen, die mehrheitlich getroffen werden, auch mit zu tragen."
Familie Ziegeltrum, Baugruppe Sedanstraße

Ansprechpartner

Bürgerbüro Stadtentwicklung
Braunstraße 28, 30169 Hannover
Tel.: 0511/700 09 34
Fax: 0511/701 07 60
buergerbuero-stadtentwicklung@t-online.de
www.bbs-hannover.de

Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (FGW)
Regionshaus, Hildesheimer Str. 20
30169 Hannover
Tel.: 0511/475 32 53
Fax: 0511/475 35 30
info@fgw-ev.de
www.fgw-ev.de

Literaturhinweise

Arbeitsmappe für Initiativgruppen. Forum gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung e.V., Hannover, o.J.
Bezug: FGW (siehe oben)

Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte. Innenministerium Schleswig-Holstein & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), Kiel 2002
Bezug: ARGE, Walkerdamm 17, 24103 Kiel, Telefon: 0431/663 69-0
www.arge-sh.de

Es gibt unterschiedliche Motivationen, aus denen heraus sich Menschen für das Planen in einer Gruppe entscheiden. Während sich die einen für das Wohnen in einer verbindlichen Gemeinschaft interessieren, wollen andere eine gute Nachbarschaft nicht dem Zufall überlassen und der nächste möchte Einfluss auf Architektur und Ausbaustandard seiner Wohnung nehmen. Wichtig ist, mit einer kleinen Gruppe, die sich in Grundfragen einig ist, anzufangen: Miete oder Eigentum, innerstädtisch, Stadtrand oder Umland, Mehrfamilien- oder Reihenhaus, Neu- oder Umbau, wie viel Gemeinschaft soll es sein, welcher Kosten- und Zeitrahmen ist einzuhalten und wie viele Wohneinheiten werden angestrebt.

Diese gemeinsamen Anforderungen sollten zu einem Konzept zusammengefasst werden, dem sich dann weitere Interessenten anschließen können. Für alle Gruppen gilt: möglichst frühzeitig klare Ziele herauskristallisieren, eine verbindliche Zusammensetzung erreichen und Regeln vereinbaren (siehe Kapitel Rechtsformen, S. 31).

Nach der Zielklärung sollte die Gründungsgruppe nach einem geeigneten Grundstück und nach weiteren Mitstreitern suchen. Gruppen, die mieten wollen, sollten jetzt Kontakt mit potenziellen Bauträgern aufnehmen (Wohnungsbaugesellschaften oder Genossenschaften). Welche Aufgaben im Vorfeld zu erledigen sind, um für diesen Schritt gerüstet zu sein, können Sie im Kapitel gemeinschaftliche Mietprojekte, ab S. 18 nachlesen.

Ein weiterer Weg stellt die genossenschaftliche Neugründung dar. Während in einer Kooperation mit einer bestehenden Genossenschaft als Bauträger neben der Miete lediglich die üblichen Genossenschaftsanteile zu finanzieren sind, muss eine Gruppe für eine Neugründung das gesamte Kapital für den Bau aufbringen und zu Beginn umfangreiche organisatorische Aufgaben bewältigen. Einige im Literaturverzeichnis aufgeführten Veröffentlichungen vermitteln Wissen und Kontakte für Genossenschaftsgründungen. Auch der Wohnbund e. V. (www.wohnbund.de) kann beratend helfen.

Für die Suche nach Gleichgesinnten gilt: Erzählen Sie`s weiter! Sprechen Sie in ihrem persönlichen Umfeld über das Vorhaben, geben Sie Zeitungsannoncen auf und machen Sie an geeigneten Stellen mit Projektskizzen, Faltblättern oder Aushängen auf sich aufmerksam. In Hannover stehen das „Bürgerbüro Stadtentwicklung" (bbs) und das „Forum gemeinschaftliches Wohnen" (FGW) mit Interessentendateien und Veranstaltungen als Anlauf- und Kontaktstellen zur Verfügung.

In der Anfangsphase von Wohnprojekten stellen Unverbindlichkeit und Fluktuation der Interessenten - nicht selten infolge von unstrukturierten Diskussionen ohne klares Ergebnis - das größte Problem dar. Eine kompetente Prozessbegleitung bzw. Moderation kann zu einer Zielfindung ohne unnötige Reibungs- und Zeitverluste viel beitragen. Hierfür fallen zwar zu einem frühen Zeitpunkt schon Kosten an, diese rentieren sich jedoch, weil Fehlentwicklungen vermieden werden und so im Verlauf des gesamten Verfahrens Zeit und Geld gespart wird. Zudem – dies zeigt die Erfahrung ganz deutlich – kristallisiert

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Richtfest Bauherrenprojekt Sedanstraße 71

sich, sobald finanzielle Verpflichtungen auftreten, eine Gruppe von Menschen heraus, die ernsthaft interessiert und in der Lage ist, das angestrebte Projekt zu realisieren.

Hilfestellung bei der Organisation der Gruppe bieten neben dem „Forum gemeinschaftliches Wohnen“ (FGW) auch Architekten mit Gruppenbau-Erfahrung oder professionelle Projektbetreuer. Die Erfahrungen vieler Projekte belegen, dass es sich lohnt, diese Spezialisten (evtl. auch nur zeitweise) für eine externe Leitung der Gruppensitzungen in Anspruch zu nehmen. Konflikte können entschärft oder verhindert, Entscheidungsprozesse effektiver gestaltet werden: Zeit- und damit auch Kostenersparnis können beträchtlich sein (siehe auch Kapitel Architekten und Baubetreuer). Bauausführung und Baubetreuung liegen bei Mietprojekten ganz in den Händen der Wohnungsbaugesellschaft oder der Genossenschaft. Eine Ausnahme bilden Projekte mit einem hohen Selbsthilfeanteil, der gemeinschaftlich organisiert wird (siehe z. B. Projekt Heisenstraße 32, Kapitel Projektbeispiele, ab S. 42). Weitere Fachberater finden Sie in der Übersicht „Ansprechpartner in Hannover“, S. 62-63.

Dass sich die eingebrachte Zeit und Energie lohnt, wird von Bewohner/innen realisierter Projekte bestätigt. Die nachfolgenden Hinweise sollen helfen, den Planungs- und Bauprozess möglichst unkompliziert und effektiv zu gestalten.

Stationen eines Bauherrenprojektes im Eigentum

Das Planen und Bauen in der Gruppe durchläuft in der Regel vier Phasen:
- Interessengemeinschaft
- Planungsgemeinschaft
- Bau(herren)gemeinschaft
- Eigentümergemeinschaft (siehe Ablaufschema auf Seite 16)

Entscheidend für den Erfolg der Projekte sind eine gute Kommunikation und tragfähige Entscheidungsstrukturen innerhalb der Baugemeinschaft. Denn eine Gruppe, in der jeder eine andere Meinung durchsetzen will, ist handlungsunfähig. Wichtig ist auch ein frühzeitiger Kontakt zu den externen Projektbegleitern wie Architekt, Rechtsberater und Kreditinstitut.

Interessengemeinschaft

Die Baugemeinschaft ist zu Beginn nicht mehr als eine Interessengemeinschaft, in der Bauwillige zusammenkommen, um Ziele und Möglichkeiten eines gemeinsamen Projekts abzuklären. Dabei kann die Besichtigung von realisierten Projekten hilfreich sein. Wichtig für einen erfolgreichen Start ist, dass engagierte Mitglieder oder dafür beauftragte

Das sagen die Bewohner

„Die Absprachetermine für den Bau unseres Mietprojekts (mit Bauträger) habe ich nicht so anstrengend empfunden. Sehr viel anstrengender war für mich, dass viele Interessierte nach einer Weile wieder abgesagt haben und vor allem viele der Vereinsmitglieder, mit denen wir gestartet waren und mit denen ich gern gewohnt hätte, dann doch nicht eingezogen sind.“
Bewohnerin Projekt Gilde Carré

Das sagen die Bewohner

*„Wir sind mit unserem Projekt zur Zeit (August 2007) noch in der Planungsphase.
Die im Moment 14-tägigen Treffen mit den anderen 17 Bauparteien sind anstrengend und manchmal nervend, aber es ist noch keiner ausgestiegen.
Das ist sicher auch ein Verdienst des externen Projektentwicklers, den wir engagiert haben. Daher werden unsere Gruppensitzungen richtig gut moderiert und es gibt eine gute Harmonie zwischen ihm und den Architekten. Wir würden allen Projekten empfehlen, sich einen solchen Moderator zu suchen.“*
Bewohner
Projekt Küchengartenstraße

Projektbetreuer die Organisations- und Vorbereitungsmaßnahmen aktiv in die Hand nehmen. Dazu gehören die Einladung zu Gruppentreffen und deren Moderation, Informations- und Entscheidungsvorbereitungen über Grundstücks- und Bebauungsmöglichkeiten, Grundstückssicherung und Werbung weiterer Mitglieder. Es ist wichtig, dass die Gruppe eine fachkundige Projektleitung wählt, dies kann bereits ein Architekt sein. Transparenz, Gruppendynamik und zeitliche Entwicklung bestimmen in dieser Phase über den Grad der Gruppenbindung und die Fluktuation innerhalb der Baugemeinschaft.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Gespräch zwischen Architekt und Planungsgemeinschaft

Das sagen die Bewohner

„Man sollte sich darüber sehr klar sein, ob man gemeinsam wohnen möchte oder nicht. Es ist wichtig, eine klare Ja-Entscheidung zu treffen. Denn zum Projekt gehört neben dem Wohnen auch die Bauphase und hier herrscht großer Druck und eine hohe Spannung – natürlich besonders in Selbsthilfeprojekten! Mit dem Stress offenbaren sich auch die Schwächen der Mitmenschen, das muss man aushalten können."

Bewohner Projekt Heisenstraße

Planungsgemeinschaft

Zu den handfesten Vorteilen einer Planungsgemeinschaft von zukünftigen Eigentümer/innen gehören neben einer möglichen Kostenersparnis und Einflussnahme auf alle Bereiche des Bauvorhabens auch die gegenseitige Unterstützung während des Planungs- und Bauprozesses. Die unterschiedlichen Fähigkeiten, Kenntnisse und Erfahrungen ergänzen sich und zeitraubende Aufgaben können geteilt werden. Auf der anderen Seite steht der Zeitaufwand für Aufgaben, die beim „schlüsselfertigen Bauen" vom Bauträger geleistet, aber auch von ihm in Rechnung gestellt werden.

In der Phase der Planungsgemeinschaft übernimmt in der Regel der Architekt weitgehend die Moderation. Denn in der Zeit der Konkretisierung der Baupläne, der Abstimmung der individuellen Wünsche und der Kostenschätzung ist er besonders gefordert. Das Zusammenführen der unterschiedlichen Vorstellungen der Beteiligten – sowohl für die eigene Wohnung, als auch für das Gebäude insgesamt – mit der Planungskonzeption des Architekten verlangt von ihm, neben planerischer Innovation und Flexibilität auch kommunikatives Geschick. Eine „kooperative Planung", in der sich alle Beteiligten wiederfinden können, schafft eine tragfähige und vertrauensvolle Basis für die kommende Bauphase.

Parallel zu den planerischen Aufgaben ist es erforderlich, eine Fülle von anstehenden Fragen zu klären, so etwa die Ausgestaltung vertraglicher Vereinbarungen (z.B. Gründen einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts), die Zuordnung von Wohnungen, Kostenplanung, Sicherstellung der Finanzierung und der Erwerb des Grundstücks.

Dabei hängt das Gelingen entscheidend vom Engagement und der Kompetenz der Gemeinschaftsmitglieder und hinzugezogener Fachleute ab. Für Außenkontakte sollten Gruppenvertreter gewählt werden, die in der Lage sind, inhaltlich und rhetorisch im Namen der Gruppe zu sprechen. Für bestimmte Bereiche sollten immer zwei Gruppenmitglieder zuständig sein, die sich gegenseitig ergänzen und vertreten können.

Die Erfahrung zeigt, dass mit der Umsetzung des Bauvorhabens begonnen werden kann, wenn eine Belegung der Wohnungen zu 80% gesichert ist.

(Teil-) Finanzierung über Bauträger

Das Zusammenwachsen von Interessierten zu einer Baugemeinschaft braucht erfahrungsgemäß Zeit. Dies bedeutet meist auch eine gewisse Fluktuation der Mitglieder. Es kann daher zweckmäßig sein, mit Bauträ-

gern, Genossenschaften oder Wohnungsbaugesellschaften zu kooperieren, die unter anderem in der Lage sind, den Ausstieg von Mitgliedern zu kompensieren und die entsprechenden Flächen sozusagen „auf Vorrat“ mit zuerrichten, um sie anschließend in Abstimmung mit den übrigen Baugemeinschaftsmitgliedern zu veräußern oder ggf. zu vermieten.

Bau(herren)gemeinschaft

Der Übergang von der Planungsphase zur Realisierungsphase erfolgt nahtlos. Mit dem Erwerb des Grundstücks und Beginn der Bauarbeiten erreicht die Gruppe das Stadium der Bauherrengemeinschaft, das heißt, für die Beteiligten wird es nun „ernst“. Verträge mit Finanzierungsinstituten, dem Grundstücksverkäufer und den am Bau beteiligten Firmen sind einzugehen und lösen finanzielle Verpflichtungen aus.

Spätestens dann müssen die finanziell wichtigen Punkte abschließend geklärt sein, zum Beispiel die Aufteilung der Bau-, Grundstücks- und Erschließungskosten, die Modalitäten der Zahlungsabwicklung und die Sondernutzungsrechte an Gemeinschaftsflächen. Hierzu sind rechtlich verbindliche Fixierungen notwendig.

Je frühzeitiger konkrete Vereinbarungen zu möglicherweise strittigen - vor allem finanziellen - Fragen getroffen werden, umso geringer sind Konflikte und Reibungsverluste in der Zukunft. Darüber hinaus müssen alle Möglichkeiten der Selbsthilfe und Eigenleistungen eingeplant werden.

Baugemeinschaften sollen sich nicht scheuen, andere Wohnprojekte zu besuchen und von ihren Erfahrungen zu profitieren. Nichts wirkt so gut wie ein gebautes Beispiel. Einige Projekte mit Ansprechpartnern sind in diesem Leitfaden genannt und portraitiert. Rechtlich gesehen hat die Baugemeinschaft mit der Fertigstellung des Gebäudes ihre Aufgabe erfüllt, nun beginnt das gemeinsame Wohnen.

Eigentümergemeinschaft

Der letzte Schritt (beim Mehrfamilienhaus) ist die Bildung der Eigentümergemeinschaft (siehe Rechtsformen, S. 31) mittels des Teilungsvertrages beim Notar.

Das sagen die Bewohner

„Warum wir hier mitmachen? Wir hoffen, dass es keinen Ärger über Kinderlärm gibt, dass wir uns gegenseitig in der Kinderbetreuung unterstützen und das insgesamt ein „Wir-Gefühl“ entsteht, es nicht anonym bleibt, wie es meist in einer „normalen“ Wohnung der Fall ist.
Gleichzeitig sind wir uns klar darüber, dass die besondere Nähe auch ein Risiko darstellt: Erwartungen, die u.U. nicht kompatibel sind, können zu Konflikten führen. Wir sind aber zuversichtlich, diese lösen zu können.“
Bewohner
Projekt Küchengartenstraße

Foto: Karin Blüher

Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

Entwicklung eines Eigentümer-Projektes

verändert nach „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte Schleswig Holstein“

	ab jetzt beteiligte Dritte	*Zu regeln:*
Idee		
Interessengemeinschaft	▪ Moderator/ Projektentwickler	▪ Moderation -Zielfindung -Zielvereinbarung -Grundstücks-/Objektfindung
Planungsgemeinschaft		-Verbindlichkeit der Gruppe herstellen (z. B. einen Verein gründen)
Baugemeinschaft	▪ Architekturbüro ▪ Finanzberater ▪ Steuerberater ▪ Rechtsanwalt/Notar ▪ Baubetreuer/ Projektentwickler	- Vorentwurf - Kostenschätzung - Finanzcheck
Baugruppe	▪ Banken	- architektonischer Entwurf - Kostenberechnung - Finanzierungsplan - Rechtsform der Gruppe - Beantragung von Förderungen - Bauantrag - Grundstücks-/Objektkauf
Eigentümergemeinschaft	▪ Fachingenieure ▪ Fachplaner	- Organisation und Anleitung der Gruppenselbsthilfe - Handwerkerverträge - Baudurchführumg - Abrechnung - Abnahmen
	Haus- oder Siedlergemeinschaft	

Entwicklung eines Mietprojektes

verändert nach „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte Schleswig Holstein“

Wohngruppe		Bauträger/Wohnungsunternehmen	
ab jetzt beteiligte Dritte	*Zu regeln:*	*ab jetzt beteiligte Dritte*	*Zu regeln:*
Idee			
- Moderator	- Zielfindung/Zielvereinbarung - Kerngruppe bilden - Gruppenprofile erstellen		
Gruppenprofile			
	- Verbindlichkeit der Gruppe herstellen (z.B.Verein gründen) - Bauträger/Wohnungsunternehmen finden - Grundstücks-/Objektfindung - Koop. Verhandlungen		- Koop. Verhandlungen
Kooperationsvertrag			
▪ evtl. Finanz-/ Steuerberater ▪ evtl. Rechtsanwalt/ Notar	- Vorstellung zum Gebäude konkretisieren - persönl. Finanzcheck der Gruppenmitglieder - Grundriss/Gebäudeplan - falls Selbsthilfe vorgesehen: Regelung der Bedingungen	▪ Architekturbüro ▪ Rechtsanwalt / Notar ▪ Banken	- Vorentwurf - Kostenschätzung - Entwurf - Kostenrechnung - Finanzierungsplan - Beantragung der Förderungen
Bauantrag			
	- Organisation der Selbsthilfe	▪ Fachingenieure ▪ Fachplaner	- Handwerkerverträge - Baudurchführung - Abrechnung / Abnahme
Mietvertrag/Einzug			

Wohngruppe/Mietgemeinschaft
eigenständige Regelung des Alltags auf der Grundlage des Koop. Vertrages

Gemeinschaftliche Mietprojekte

Wichtige Meilensteine der Entstehung

Für die Mitglieder der Wohngruppen ist der Austausch mit einem Wohnungsunternehmen in der Regel Neuland. Und auch die Bauträger betreten ungewohnte Wege, sofern sie nicht schon gemeinschaftsorientierte Projekte verwirklicht haben, deren Besonderheiten und Abläufe also schon kennen. Der folgende Text soll helfen, Stolpersteine auszuräumen und Grundlagen für eine erfolgreiche Zusammenarbeit legen.

Bauträger und Wohnungsunternehmen, zunehmend auch alteingesessene Genossenschaften, handeln primär ökonomisch und wollen marktgängige Produkte entwickeln. Eine Wohngruppe hat aber eher unkonventionelle Vorstellungen vom Wohnen und vor allem den Anspruch mitzubestimmen, wenn es um die zukünftigen Mietwohnungen geht. Die Interessen beider Parteien stehen in keinem Widerspruch, aber die Schnittmenge muss vielfach erst im gemeinsamen Gespräch herausgearbeitet werden, viele Wohnungsunternehmen haben die Vorteile einer Kooperation mit Wohngruppen noch nicht für sich entdeckt. Die Initiative geht daher üblicherweise von den Wohngruppen aus. Der Prozess des Zusammenkommens beider Partner verläuft in mehreren Phasen, die wir anhand dreier „Meilensteine“ beschreiben (siehe auch Ablaufschema S. 17).

Vorbereitungsphase und Gruppenprofil

In der Vorbereitungsphase entwickelt sich aus dem Interessentenkreis eine stabile Kerngruppe und diese erarbeitet klare Vorstellungen zu ihrem Wohnprojekt. Diese Phase ist für jede Baugruppe – ob Miete oder Eigentum angestrebt wird - wichtig und dient der inneren Klärung und Selbstorganisation. Bemüht sich eine Gruppe um ein Wohnungsunternehmen als Partner sind konkret formulierte Vorstellungen und funktionierende interne Organisations- und Entscheidungsstrukturen entscheidend – nur so wird die Gruppe von den „Bau-Profis“ als Partner ernst genommen. Hier entscheidet oft schon der erste Kontakt darüber, ob Türen sich öffnen und Unternehmen sich auf ein gemeinsames Projekt einlassen.

Ein gutes Instrument für die Klärung der Wohnvorstellungen ist die Entwicklung eines Gruppenprofils. Darin werden gemeinsame Ziele konkretisiert und schriftlich gefasst. Auf dieser Grundlage können sich weitere Interessenten entscheiden, ob sie der Wohngruppe beitreten möchten und der Bauträger erhält ein genaues Bild von den Voraussetzungen und Wünschen der Wohngruppe. Haben sich Gruppe und Bauträger „gefunden“, dient das Profil schließlich als Grundlage für den Kooperationsvertrag. Das gemeinsame Erarbeiten des Profils trägt zur Klarheit und gegenseitigen Verlässlichkeit innerhalb der Gruppe bei (Inhalte Gruppenprofil siehe Randspalte).

In der Kerngruppe sollten Kompetenzen und Zuständigkeiten festgelegt werden. Im Außenkontakt ist ein Ansprechpartner für die Kommunikation zwischen Baugemeinschaftsgruppe, Grundstückseigner, Bauträger, Architekt und ggf. Moderation wichtig. Diese Aufgaben verantwortungsvoll und mit einer möglichst großen zeitlichen Kontinuität wahrzunehmen, ist für eine gute Zusammenarbeit und den Erfolg entscheidend.

Das sagen die Bewohner

„Für mich war die Möglichkeit interessant, zur Miete zu wohnen und trotzdem eigene individuelle Vorstellungen über meine Wohnung entwickeln zu können. Zum Beispiel sind alle Grundrisse im Haus unterschiedlich. Wenn man in der Heisenstraße von Wohnung zu Wohnung geht, sieht jede ganz anders aus: Es scheint nicht so, als seien sie alle in demselben Haus. Dies prägt das Haus und das Wohnen dort.“
Bewohner Projekt Heisenstraße

„Wie stark jemand an der Gemeinschaft teil hat, ist sehr unterschiedlich. Es gibt alle 14 Tage einen gemeinsamen zweistündigen Termin, um formale und organisatorische Dinge zu besprechen. Alles Andere läuft, wie jeder selbst möchte: Den Grad der Gemeinsamkeit bestimmt jeder für sich selbst. Da unsere Hausgemeinschaft sehr aktiv ist, gibt es viele Angebote, z. B. feste Gruppen für Sport, Englisch und Anderes und viel läuft auch spontan, z. B. Kino, Theater etc.. Jeden Donnerstag besteht die Möglichkeit, zusammen Mittag zu essen, es genügt, sich und evtl. auch Gäste einen Tag vorher anzumelden. Es gibt einen Spieleabend, zu dem auch die Nachbarn eingeladen sind. Zur Zeit kommen neben einigen Bewohner/innen des Projekts ca. 5 bis 6 Nachbarn aus dem Gilde-Carré und auch aus Linden. Zweimal im Quartal werden Tageswanderungen organisiert.“
Bewohnerin Projekt Gilde-Carré

Durch die Einigung auf eine Rechtsform für das Wohnprojekt (in Frage kommen der Eingetragene Verein und die GbR, siehe Abschnitt Rechtsformen) wird die Verbindlichkeit innerhalb der Gruppe gestärkt. Das Auftreten der Wohngruppe als „juristische Person“ ist bedeutsam für die Handlungsfähigkeit im Kontakt mit Wohnungsunternehmen und Behörden (z. B. bei Förderanträgen, Grundstückssuche, Kooperationsvertrag).

Planungsphase und Kooperationsvertrag

Die Suche nach einem geeigneten Wohnungsbauunternehmen, das bestenfalls auch das passende Grundstück oder Gebäude anbietet, kann zeit- und arbeitsintensiv sein, von der Gruppe wird hier sehr viel Eigeninitiative gefordert.

Als Vorbereitung für die Gespräche mit Wohnungsbauunternehmen und als Verhandlungsgrundlage kann die Gruppe – in Anlehnung an das Gruppenprofil – einen Kooperationsvertrag im Entwurf entwickeln. Beratung hierzu bietet das Forum Gemeinschaftliches Wohnen an (siehe auch rechts Literaturhinweis).

Der Kooperationsvertrag fasst die Vereinbarungen von Gruppe und Bauträger (Wohnungsbauunternehmen) zu folgenden Aspekten:

- die Zusammenarbeit in der Planungs- und Nutzungsphase des Gebäudes, insbesondere die Mitbestimmungsmöglichkeiten der Gruppe
- die Anzahl, Größe und Ausstattung der Wohnungen,
- den Kostenrahmen des Projektes,
- die Miethöhe und -entwicklung,
- Selbsthilfeleistungen,
- Regelungen zur Nachbelegung und Instandhaltung,
- den Grad der Selbstverwaltung der Mieter.

Spätestens jetzt steht bei jedem Gruppenmitglied der persönliche Finanzcheck an: wie viel Miete – für die eigene Wohnung und für Gemeinschaftsbereiche - kann ich mir leisten? Die Verteilung der Wohnungen im Gebäude und Grundrisse werden geklärt – wer geht ins Parterre, wer kriegt die Dachwohnung. Zuschnitt und Ausstattung gemeinschaftlich nutzbarer Bereiche (z. B. Garten, Werkstatt, Küche/Esszimmer, Gästewohnung) werden mit dem Bauträger festgelegt.

Bis zum Mietvertrag und darüber hinaus

Sobald der Kooperationsvertrag steht, nimmt meist das Wohnungsunternehmen die Fäden in die Hand (Kostenplan, Fördergeld beantragen, Verträge mit Handwerkern, Bauüberwachung und Abnahme). Dies entlastet die Gruppe – anders als bei der privaten Baugemeinschaft im Eigentum sind weder persönliche Projektentwicklungs-Kompetenzen nötig, noch müssen die Gruppenmitglieder finanzielle Risiken eingehen. Bei der Planung der Grundrisse und Raumqualitäten und der gemeinschaftlichen Bereiche wirkt die Gruppe jedoch aktiv mit, manchmal sogar in Form von Selbsthilfeleistungen. Dabei ist als Ansprechpartner und Bindeglied zum Wohnungsunternehmen ein Architekt gefragt, der Partizipation als Bereicherung seiner Arbeit und als Chance für mehr

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Innenhof Kochstraße in Linden-Nord

Ansprechpartner

Wohnungsgenossenschaft
Selbsthilfe Linden e.G.
Deisterstraße 69
30449 Hannover
Tel.: 0511/45 44 44
Fax: 0511/49 02 82-69
info@selbsthilfe-linden.de
www.selbsthilfe-linden.de

Wohnungsgenossenschaft
WOGE Nordstadt e.G.
Warstraße 15a
30167 Hannover
Tel. und Fax: 0511/71 48 44
info@woge-nordstadt.de
www.woge-nordstadt.de

Literaturhinweis

Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen.
Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (MFJFG), Bochum 1999
Bezug: WohnBund-Beratung NRW GmbH
Herner Straße 299, 44809 Bochum,
Tel.: 0234/904 40 10

Inhalte Gruppenprofil

•Standortwünsche (Infrastruktur, Verkehrsanbindung, urban oder Stadtrand, ländlich),
•Gestaltung des Wohnobjektes (Grundrisse, Gemeinschaftsräume, energetische Aspekte),
•Finanzierungsformen,
•Gruppengröße,
•Regelungen zu Gemeinschaftsaktivitäten,
•Instandhaltung und Mieterwechsel

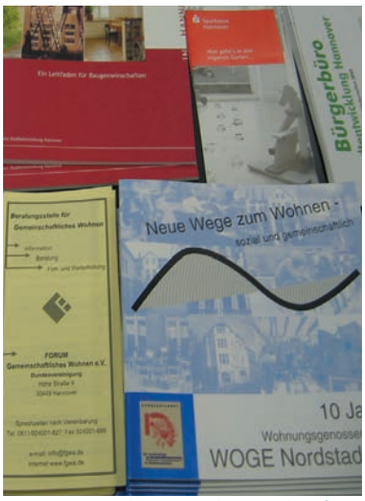


Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Mietprojekte sind gefragt

Foto: Gerd Runge

Wohngruppe WABE I im Edwin-Oppler-Weg 9

Alltagstauglichkeit von Architektur sieht (s. Abschnitt Architekten und Baubetreuer). Häufig haben Unternehmen eigene Planungsabteilungen, die nicht unbedingt Erfahrungen mit Bewohnerbeteiligung haben. Durch gemeinsame Besichtigung realisierter Projekte können die Vorstellungen am gebauten Beispiel konkretisiert werden, Architekten für Schwierigkeiten und Chancen von Bewohnerbeteiligung sensibilisiert werden.

Der Kooperationsvertrag ist oft auch Grundlage für den Mietvertrag, den die gesamte Gruppe für das Gebäude oder auch jede einzelne Partei für ihre jeweilige Wohnung mit dem Bauträger/Wohnungsunternehmen schließt. Menschen, die ein Wohnprojekt realisiert haben, wollen selbstverständlich auch in der Nutzungsphase möglichst weitgehende Mitsprache und Verantwortung für Gebäude und Nachbarschaft, sie wollen gemeinsame Aktivitäten und ein gewisses Maß an Selbstverwaltung. Das Aushandeln und festhalten der Ergebnisse geht also weiter und ist wichtig, um Konflikte zu vermeiden.

Mit dem Vermieter sollten klare Zuständigkeiten bezüglich Reparaturen /Hausmeisterarbeiten, Abrechnung von Nebenkosten, Nutzung und Pflege gemeinschaftlicher Räume und Freiflächen, Wohnungsnachbelegung vereinbart werden. Ist die Bewohnerschaft als Verein oder GbR organisiert, kann sie als juristische Person unabhängig von den jeweiligen Mietern Vereinbarungen und Verträge mit dem Vermieter schließen. Die Mitgliedschaft in Verein/GbR und somit die Anerkennung der Ziele und Aufgaben sollte für alle Hausbewohner Bestandteil des Mietvertrages sein.

Auch innerhalb der Gruppe besteht Bedarf an klaren, überschaubaren und verbindlichen Verabredungen: welche Aufgaben und Zuständigkeiten gibt es, wie werden diese im turnusmäßigem Wechsel weiter gegeben, damit nicht einzelne zu viel Verantwortung tragen und andere sich zurückziehen. Die Gruppe wird nach der oft langen und kniffligen Realisierungsphase vermutlich schon in Konfliktfähigkeit geübt sein. Dennoch müssen im Zusammenleben Erwartungen und Rollen überprüft werden. Wichtig für das Funktionieren sind gerade in der Anfangsphase regelmäßige Hausversammlungen. Gemeinsame Aktivitäten, die über das Projekt hinausgehen fördern den Zusammenhalt.

Sehr anschaulich und konkret werden alle wesentlichen Aspekte eines Mietprojektes beim Wohnprojekt Gilde-Carré beschrieben. Das ausführlich portraitierte Projekt Wabe verbindet Eigentum und Mietwohnungen (siehe Abschnitt Projektbeispiele, ab S. 38).

7 Vorteile für Wohnungsunternehmen

- keine Vermarktungskosten: alle geplanten Wohneinheiten sind meist schon vor Baubeginn belegt
- gut organisierte Gruppen (oft als gemeinnütziger Verein) sind vertrauenswürdige Partner
- die Gruppen regeln alle Belange des Zusammenwohnens und der Nachbelegung von Wohnungen weitgehend selbstständig, keine Leerstände, funktionierende Nachbarschaften, kaum Fluktuation
- Engagierte, zuverlässige Mieter, die sorgfältig mit dem Objekt umgehen, das sie selbst mit geplant haben

- Zehn bis zwanzig neue Genossenschaftsmitglieder „auf einen Schlag“
- zukunftsweisende Projekte bringen neue Impulse und Innovation in die Unternehmen, neue Märkte können erschlossen, neue Wege und Handlungsweisen erprobt werden
- Wohnungsunternehmen nutzen „Modellprojekte“ für ihre Imagepflege, meist finden diese besonderen Projekte positive Resonanz in der Presse, Lokalpolitik etc.

3 entscheidende Vorteile für Mieter

- schon in der Entwicklungsphase des Projektes entsteht eine zuverlässige Nachbarschaft
- die Bewohner/innen müssen eine Wohnung nicht kaufen, um sie mitgestalten zu können.
- Kostentransparenz, langfristig sicheres Wohnen zu kalkulierbaren Mieten

Foto: Friedhelm Birth

Hofansicht Mietprojekt Heisenstraße 32

Zum Beispiel die hannoversche Gruppe „wohnmix“

Die Gruppe wohnmix, die mit der Architektin Christine Reumschüssel zusammen arbeitet, hat im Laufe des letzten Jahres ca. 25 städtische und private Grundstücke intensiv untersucht, gemeinsam besichtigt, sich dafür oder dagegen entschieden. Zur Zeit ist ein unbebautes Grundstück und eine Bestandsimmobilie in der konkreteren Überprüfung, ob sich hier für die Gruppe ein Projekt realisieren lässt.

Die Suche nach Bauherren gestaltet sich nicht einfach. Die Gruppe hat 18 hannoversche Wohnungsunternehmen angeschrieben, mit allen Unternehmen hat es zumindest ein Telefonat gegeben. Konkrete Vorschläge zu Grundstücken oder gemeinsamer Grundstückssuche kamen von keinem Unternehmen. Zwei Genossenschaften haben bestehende, sanierungsbedürftige Wohnhäuser vorgeschlagen. Beide waren teilweise bewohnt, und daher für die Gruppe nicht geeignet.

Mit einer Wohnungsgenossenschaft ist die Gruppe zur Zeit im Gespräch über eine Kooperation.

Ansprechpartner

Dittert & Reumschüssel
Oeltzenstraße 9, 30169 Hannover,
Telefon: 051111 35 06
CR@DR-Architekten.de

Foto: Karl Johaentges

Mietergemeinschaft Gilde-Carré

Das sagen die Bewohner

„Es gibt nach mittlerweile 8 Jahren natürlich weniger feste Treffen als in der Bauphase, aber wir feiern oft gemeinsam. Im Sommer sind wir viel zusammen draußen, oft essen wir im Hof. Der Hof ist wichtig: Wer Lust hat, jemanden zu treffen, braucht eigentlich nur raus zu gehen. Ja, es gibt viel (freiwillige) Gemeinsamkeit, aber jeder lebt sein Leben und hat Ruhe, wenn er will. Mein Tipp ist: so wenig ‚Pflichtgemeinschaft‘ wie möglich, aber Möglichkeiten für Gemeinschaft schaffen, z. B. ein breiter Wohnweg, ein Innenhof oder Ähnliches.“

Bewohnerin Projekt Wabe

Grundstücks- und Objektsuche

Text: Wolfgang Schatz,
Fachbereich Wirtschaft der Landeshauptstadt Hannover (LHH)

Ansprechpartner

EinFamilienHaus-Büro
der Landeshauptstadt Hannover
Brüderstraße 6, 30159 Hannover
Tel.: 0511/168-401 13
Fax: 0511/168- 453 07
efh-buero@hannover-stadt.de
www.efh-buero.de

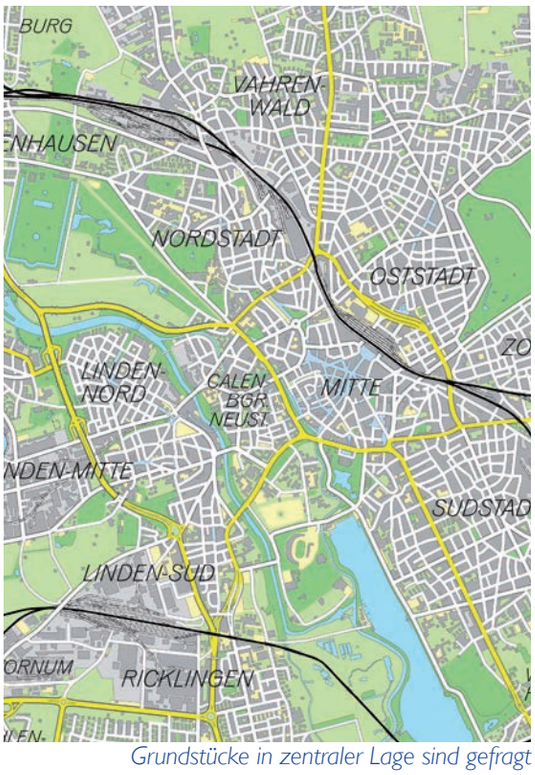
Landeshauptstadt Hannover
Fachbereich Wirtschaft
Wolfgang Schatz,
(stellvertr. Leiter des Fachbereichs)
Ansprechpartner für
die Beratung im Vorfeld
Brüderstraße 6, 30159 Hannover
Tel. 0511/168-439 34
Fax 0511/168-453 07
Wolfgang.Schatz@Hannover-Stadt.de

In einer dicht bebauten Stadt wie Hannover ist es schwierig, ein geeignetes Grundstück für das geplante Projekt zu finden. Voraussetzung für das gemeinsame Bauen ist der Kauf eines Grundstückes (durch die Baugemeinschaftsgruppe oder den Bauträger) oder die Bestellung eines Erbbaurechtes (ausgenommen städtische Flächen). Ein Erbbaurecht sollte mindestens auf 75 Jahre bestellt werden.

Die Kaufpreise für Mehrfamilienhausgrundstücke, auf denen z. B. Eigentumswohnungen errichtet oder genossenschaftliche Wohnformen im Geschosswohnungsbau verwirklicht werden können, liegen zwischen 200 und 250€/qm, Einfamilienhausgrundstücke sind zwischen 150 und 250€/qm angesiedelt. In begehrten Lagen liegen die Preise z. T. höher.

Im Zuge der Umstrukturierung der Industriestandorte, aber auch als Folge des demografischen Wandels kommen auch vermehrt ehemalige Gewerbeflächen oder Schulgebäude auf den Markt, die für größere Baugemeinschaften von Interesse sein können. Der Umbau von Altbausubstanz ist häufig eine kostengünstige Alternative, die allerdings Kompromisse in der Ausgestaltung verlangt. Die konkreten Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken und die Umnutzung ehemaliger Schul- und Gewerbegebäude für Wohnungen müssen mit den Bereichen Stadtplanung und Bauordnung der Stadtverwaltung geklärt werden.

Grundstücke und Objekte können grundsätzlich von Privat oder der Landeshauptstadt Hannover gekauft werden. Beim Kauf ist zu bedenken, dass der Kaufpreis bis zum Bezug der Wohnungen zwischenfinanziert werden muss, da eine doppelte „Miete“ anfällt: einmal für die noch bewohnte Wohnung, zum anderen als Kosten des Baudarlehens.



Grundstücke in zentraler Lage sind gefragt

Grundstücke/Objekte der Landeshauptstadt Hannover

Die Landeshauptstadt Hannover stellt mit dem EinFamilienHaus-Büro ein kompetentes Beratungsangebot zur Verfügung, dass sich ausdrücklich auch an Baugemeinschaften richtet.

Zudem hat die Stadt mit dem „Hannover-Kinder-Bauland-Bonus“ eine besondere Förderung entwickelt: Sie gewährt Familien beim Erwerb eines städtischen Grundstücks einen Preisabschlag von 10% des Grundstückspreises für jedes Kind unter 16 Jahren, das im Haushalt lebt. Der Abschlag ist auf maximal 40% für vier oder mehr Kinder beschränkt. Dies gilt auch für private Baugemeinschaften, wie z. B. beim Projekt Sedanstraße (ausführlicher im Kapitel Öffentliche Fördermittel, S. 28).

Die Beratung privater Baugemeinschaften durch das EinFamilienHaus-Büro erfolgt unkompliziert, es gibt keinen festgeschriebenen Verfahrensweg. Jedoch sollte die Baugemeinschaft einen auf dem Gebiet des Bauwesens fachkundigen Projektleiter benennen, der sie betreut, insbesondere weil spätestens zum Zeitpunkt eines Grundstückskaufangebots Verbindlichkeiten – auch finanzieller Art – entstehen. In Beratungsgesprächen entwickeln die Mitarbeiter/innen des EinFamilienHaus-Büros in enger Kooperation der Fachbereiche Wirtschaft sowie Planen und

Stadtentwicklung für jede Baugemeinschaft individuelle Wege und Lösungen, um ein geeignetes Grundstück zu finden und dessen Eignung zu prüfen. Bei Konkretisierung der Vorstellungen sind Grundstücksreservierungen und -anhandgaben möglich. In besonderen Fällen ist die städtebauliche Entwicklung einer Fläche im Sinne einer vorhabenbezogenen Bauleitplanung gemeinsam mit einer Baugemeinschaft denkbar.

Alle Bauinteressierten erhalten im Bürgerbüro Stadtentwicklung eine Liste mit städtischen Grundstücken/Objekten, die für gemeinschaftliche Projekte in Frage kommen. Die Liste wird in Abstimmung mit dem Fachbereich Liegenschaften der Stadt Hannover in regelmäßigen Abständen aktualisiert und bietet einen Überblick über kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehender Grundstücke/Objekte.

Städtische Grundstücksausschreibungen

Grundstücksausschreibungen der Stadt erfolgen grundsätzlich zu einem gutachterlich festgestellten Kaufpreis. Bei Grundstücken, die für Baugemeinschaften nach Einschätzung der Verwaltung besonders geeignet sind, wird in der Ausschreibung darauf besonders hingewiesen. Wenn sich mehrere Bewerber, darunter auch Investoren und Bauträger auf dieses Angebot hin melden, erfolgt, wenn alle weiteren Bewertungskriterien wie architektonische und städtebauliche/bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte, gleich qualifiziert erfüllt werden, die Vergabe an sich bewerbende Baugemeinschaften.

Private und nichtstädtische Grundstücke und Objekte

Nachfolgender Textabschnitt ist vom Bürgerbüro Stadtentwicklung

Eine der wichtigsten Quellen für private Immobilien sind die Tageszeitungen mit ihrem Anzeigenteil. Es lohnt sich darüber hinaus die Meldungen im redaktionellen Teil zu studieren, wo über Nutzungsaufgaben bei Gebäuden (Schulen, Geschäftshäuser, Gewerbebetriebe etc.), über neue Baugebiete und Bauvorhaben von Wohnungsunternehmen berichtet wir. Zunehmend bedeutsam bei der Immobiliensuche werden die einschlägigen Internetportale.

Die Gruppe sollte in den Stadtteilen, die sie in die engere Wahl nimmt, den Bezirksrat und den zuständigen Bezirksplaner über ihr Projekt informieren, da hier frühzeitig Informationen über städtische, oft auch über private Grundstücke/Objekte zusammenlaufen. Zudem kann der Bezirksrat als Multiplikator im Stadtteil die Gruppe unterstützen. Hilfreich, wenn auch nicht kostenlos, sind eigene Inserate und Aushänge.

Zu den großen nichtstädtischen Anbietern von Objekten/Grundstücken gehören die Kirchen (immer mehr Gemeindehäuser werden verkauft), das Land Niedersachsen (der Landesliegenschaftsfonds umfasst z. Z. 1300 Liegenschaften in der Region Hannover) und die Immobilienabteilungen der Banken, z. B. ImmobilienCenter der Sparkasse Hannover, der LBS und anderer.

Ansprechpartner

Bezirksplaner
der LH Hannover
Fachbereich Planen und Stadtentwicklung
Rudolf Hillebrecht Platz 1
30159 Hannover
Tel.: 0511/168 438 58
61@hannover-stadt.de

Landesliegenschaftsfonds,
Außenstelle Hannover
Schiffgraben 10, 30159 Hannover
www.immobilien.niedersachsen.de

Sparkasse Hannover/Immobilien Center
Dieter Heise
Karmarschstr. 47, 30159 Hannover
Tel.: 0511/30 00 51 20
dieter.heise@sparkasse-hannover.de

LBS Nord
Volker Laube.
Tel.: 0511/98 459-0
Fax: 0511/98 459-49
www.lbs-nord.de

Foto: Karl Johaentges

auch beim Grundstückskauf ist Beratung sinnvoll

Das sagen die Bewohner

„Die Architekten sollten Erfahrung mit Baugruppen haben, denn ihre Fähigkeiten stehen hier auf dem Prüfstand: Vor dem Bau hatten alle Bewohner/innen Sonderwünsche und es gab sehr viele Termine mit den BewohnerInnen, die sie auch geleitet haben. 3 bis 4 Jahre lang haben wir uns einmal in der Woche getroffen! Außerdem sind sie während der Bauzeit Ansprechpartner für alle Gewerke, da braucht es Architekten, die das aushalten. Wir waren in dieser Hinsicht sehr zufrieden."

Bewohnerin Projekt Wabe

Foto: Karin Blüher

Grasdachsiedlung, Laher Wiesen

Architekten und Baubetreuer

Im Fall einer privaten Baugemeinschaft ist die richtige Auswahl des Architekturbüros eine Frage, die zum Gelingen des Baus wesentlich beiträgt. Die Architekten sollten schon früh bei der Projektvorbereitung der Interessengemeinschaft einbezogen werden, um die Bebauungsmöglichkeiten von Grundstücken mit dem zuständigen städtischen Planer abzuklären oder die Tauglichkeit eines bestehenden Gebäudes für ein gemeinschaftliches Wohnen zu untersuchen.

Baut eine Gruppe mit einem Bauträger, kann dieser der Gruppe ein Mitspracherecht bei der Auswahl des Architekten einräumen. Dies sollte im Rahmen der Kooperationsverhandlungen angesprochen werden.
(siehe Kapitel Gemeinschaftliche Mietprojekte)

Wesentliche Kriterien für die Auswahl von Architekten sind deren Erfahrungen mit Baugruppenprojekten, mit dem Bauablauf, mit der Bauleitung, der Zusammenarbeit mit Handwerkern und auch im Umgang mit den Eigenleistungen der Bauherren bzw. Mieter. Da der Architekt in der Planungsphase die Wünsche der Gruppe (und ggf. des Bauträgers) in baubare Pläne umsetzt und dabei in der Regel die Moderation übernimmt, sollte er auch kommunikationsfähig sein.

Ansprechpartner

Bund Deutscher Architekten (BDA)
in Niedersachsen e.V.
Alleehof 4
30167 Hannover
Tel.: 0511/701 03 28
Fax: 0511/701 11 44
mail@bda-niedersachsen.de
www.bda-niedersachsen.de

Architektenkammer Niedersachsen
Friedrichswall 5
30159 Hannover
Tel.: 0511/280 96-0
Fax: 0511/280 96-19
info@aknds.de
www.aknds.de

Bauberatung VZN -
Verbraucher-Zentrale
Niedersachsen e.V.
Herrenstraße 14
39159 Hannover
Tel.: 0511/911 96-0
Fax: 0511/911 96-10
info@vzniedersachsen.de
www.vzniedersachsen.de

Die Entscheidungsmöglichkeiten der Gruppenmitglieder müssen erläutert und die Entscheidungsprozesse strukturiert werden. Die Wohnungsgrößen, das Raumprogramm und die Architektur der Baukörper werden zusammen diskutiert und es bleibt der „Kunst der Architekten" überlassen, daraus eine hohe gestalterische Qualität bei bezahlbaren Kosten zu entwickeln. Aber auch die Detailplanung muss immer wieder mit den Wünschen der Gruppe und ggf. den Vorstellungen des Bauträgers abgestimmt werden. Während des Bauens müssen die Eigenleistungen der Bauherren/Mieter sowie Sonderwünsche Einzelner fachlich koordiniert werden.

Es ist zur Entscheidungsfindung auch ratsam, sich Gebäude anzusehen, die von den Architekten geplant worden sind und mit den dortigen Bewohner/innen über deren Erfahrungen im Planungsprozess zu sprechen.

Foto: Karl Johaentges

kompetente Beratung in allen Projektphasen durch Architekten und Baubetreuer

Baubetreuung und Projektsteuerung

Der Architekt/die Architektin kann ein Projekt nicht in allen Belangen beraten. Der Finanzierungsplan muss erstellt werden, Fördermittel beantragt, steuerliche Vergünstigungen geprüft und Versicherungen abgeschlossen werden. Rechnungen müssen geprüft, Zahlungen abgewickelt und die Buchhaltung muss geführt werden. Ist ein Bauträger beteiligt (bei Mietprojekten), werden alle diese Dinge in der Regel von ihm geleistet. Eine private Baugemeinschaft jedoch sollte sich hierfür auf jeden Fall eine kompetente Betreuung leisten, um nicht in ein finanzielles Risiko zu geraten. Baubetreuer moderieren, sorgen als neutraler Partner der Projektgruppe für die Einhaltung der Termin- und Kostenpläne, sie erbringen keine architektonischen Planungsleistungen.

Hinweise zu baugruppenerfahrenen Architekten, Baubetreuer und Projektsteuerer gibt es in der Übersicht realisierter Projekte (siehe ab S. 36), den ausführlich beschriebenen Projektbeispielen sowie in der Übersicht Ansprechpartner in Hannover auf S. 62 und 63.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

nachbarschaftliches Wohnen auf hohem Niveau – Kavaliershäuser, Georgengarten/Herrenhausen

Baufinanzierung bei Wohneigentum

Text: Dieter Heise, Sparkasse Hannover und Volker Laube, LBS Nord

„Wo Geld voran geht, sind alle Wege offen“ (Shakespeare). Die Finanzierung ist der wichtigste Punkt beim Gelingen eines Bauvorhabens und muss bereits bei der Vorplanung berücksichtigt werden. Dabei müssen die Mitglieder einer Baugruppe nicht nur die eigenen finanziellen Möglichkeiten klären, sondern auch eine Verbindlichkeit in der Gruppe herstellen und die Form der Planungsgemeinschaft rechtlich absichern. Denn nur unter diesen Voraussetzungen ist der Erwerb und die Finanzierung eines gemeinsamen Grundstücks bzw. Gebäudes möglich.

In der Regel finanziert jede Partei innerhalb eines Gruppenbauvorhabens ihren Wohneigentumsanteil selbst und haftet auch dafür, doch zusätzlich müssen noch die Gemeinschaftsflächen hinsichtlich Haftung und Finanzierung hinzugerechnet werden. Deshalb sind zur Sicherstellung der Finanzierung neben der bereits genannten Rechtsform viele Fragen wie die Zuordnung der Wohnungen und der Gemeinschaftsanlagen, Kostenplanung usw. zu klären. Wichtig ist zunächst, die Gesamtkosten für den Einzelnen zu ermitteln. Dazu gehören:

- der Kaufpreis für das Grundstück und gegebenenfalls das Gebäude
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer (3,5% des Kaufpreises), Maklerprovision (4 bis 6% des Kaufpreises) sowie Notar- und Gerichtskosten (1,5 bis 2% des Kaufpreises),
- Bau- oder Modernisierungskosten und
- Baunebenkosten (Finanzierungskosten, Honorar für Architekt/innen und Fachingenieure, Genehmigungskosten)

Erfahrungen zeigen, dass es sinnvoll ist, darüber hinaus einen gewissen Reservebetrag in die Finanzierung mit einzuplanen. Als Faustformel gilt, dass mindestens 20% bis 30 % des Kauf- bzw. Herstellungspreises aus eigenen Mitteln oder Eigenleistungen aufgebracht werden sollten.

Bevor man sich jedoch für ein Objekt entscheidet, ist es wichtig, die persönlichen Einnahmen mit den alltäglichen Ausgaben zu vergleichen: Welche monatlichen Kosten fallen an? Das sind z. B. Nebenkosten (etwa zwei Euro/qm Wohnfläche), Versicherungen, Kindergarten, Vereine, Kosten für Auto, Kleidung und Lebenshaltung. Erst wenn diese Ausgaben dem Einkommen gegenübergestellt werden, kann die mögliche monatliche Leistung für das zukünftige Eigenheim ermittelt werden. Dieser Betrag sollte nicht mehr als 40% des Nettoverdienstes (inkl. Kindergeld) betragen. Dabei sollte nicht zu knapp gerechnet und auch Reserven für Reparaturen, Modernisierungen und Neuanschaffungen berücksichtigt werden.

Eine Baufinanzierung setzt sich in der Regel aus verschiedenen Komponenten zusammen:

Eigenmittel

Sie bilden den Ausgangspunkt. Das können z.B. Guthaben auf Sparkonten, Bausparverträge oder Barmittel sein. Zu den Eigenmitteln zählen auch Eigenleistungen, die am Bau erbracht werden.

Informationen
rund um die Themen Bauen, Wohnen und Finanzieren sowie Immobilienangebote:

Dieter Heise, Sparkasse Hannover
Tel.: 0511/30 00-51 20 oder
www.sparkasse-hannover.de

Volker Laube. LBS Nord
Tel.: 0511/98 459-0
Fax: 0511/98 459-49.oder
www.lbs-nord.de

Unabhängige (allgemeine) Baufinanzierungsberatungen
Verbraucherzentrale Niedersachsen e.V.
Herrenstraße 14, 30159 Hannover
Tel.: 0511/91196-0
Fax: 0511/91196-10
www.vzniedersachsen.de

Sonderkonditionen für sozial und ökologisch ausgerichtete Projekte
GLS-Bank – zentrale Kundenberatung:
Tel.: 0234/57 97-111
www.gls-bank.de

Links
Baugeldvergleich im Internet:
www.baugeld-vergleich.de

Infos zum Bauen und Finanzieren der Stiftung Warentest im Internet:
www.warentest.de

Eigenmittel in Form von Geld

Foto: Friedhelm Birth

Eigenmittel in Form von Eigenleistung, wie beim Selbsthilfeprojekt Heisenstraße

Bankdarlehen

Zur Finanzierung benötigt man in der Regel Gelder, die langfristig zurückgezahlt werden. Nur lange Laufzeiten mit entsprechend niedrigen monatlichen Raten erlauben es, die Finanzierung durchzuhalten.

Hypothekendarlehen (Annuitätendarlehen)

werden in stets gleich bleibenden Raten, bestehend aus Zins und Tilgung, zurückgezahlt. Durch die fortschreitende Teilrückzahlung verringert sich Jahr um Jahr der absolute Zinsbetrag.

Die ersparten Zinsen werden der Tilgung zugeschlagen, wodurch die Tilgungsbeträge entsprechend progressiv ansteigen. Die gesamte Höhe der aufzunehmenden Darlehen hängt entscheidend von den monatlichen Einkünften und der Eigenbeteiligung ab. Beim Vergleich von Kreditangeboten sollten folgende Merkmale berücksichtigt werden:

1. Zinssatz
2. Tilgungsrate
3. Effektivzinssatz
4. Zins- und Tilgungszahlungen
5. Zinsbindungsfrist
6. Bedingungen für Sondertilgungen
7. Nebenkosten
8. Darlehensrestschuld nach Ablauf der Zinsbindung

Baufinanzierungen können bestehende Bausparverträge und Lebensversicherungen mit einplanen. Die Finanzierung von Wohneigentum ist so komplex wie der Bau bzw. Umbau des Eigenheims selbst. Um die nötige Sicherheit für Planungen zu haben, ist eine individuelle Beratung unerlässlich.

Die frühzeitige Abstimmung der Finanzierung mit potenziellen Kreditgebern ist wichtig, um unrealistische Finanzierungskonzepte und Fehlplanungen zu vermeiden. Ein Vergleich der Angebote unterschiedlicher Kreditinstitute ist zu empfehlen, da die Unterschiede bei den Konditionen und Zinssätzen erheblich sein können.

In Hannover engagieren sich die Sparkasse und die LBS Nord seit 2003 im Netzwerk „Baugemeinschaften fördern“.

Überregional empfiehlt es sich, Angebote der GLS-Bank einzuholen. Die GLS-Bank (Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenken) fördert „ökologisch nachhaltige, soziale und ethisch sinnvolle Wohnprojekte“. Die Konditionen der Förderbedingungen werden individuell ausgehandelt, jedoch sind marktübliche, d. h. am aktuellen Geld- und Kapitalmarkt orientierte Zinssätze und Laufzeiten üblich. Um eine Aufnahme von Genossenschaftsanteilen zur Deckung des Eigenkapitalanteils der Bank wird gebeten. Für gemeinschaftliche Wohnprojekte, welche ökologisch nachhaltige Aspekte beim Bauen berücksichtigen, gelten Sonderkonditionen. Dabei beträgt der Zinssatz 0,5 % unter dem marktüblichen Niveau, was eine maximale Kreditsumme von 100.000 € und eine 10-jährige Zinsbindung einschließt.

Das sagen die Bewohner

„Also was schnell gehen muss, ist die Bauphase. Wenn man anfängt zu bauen und wenn die Gelder anfangen zu fließen, dann darf sich das nicht hinschleppen. Man kann es sich nicht leisten, die Diskussionen in der Bauphase zu führen. Deswegen war auch die Phase vorher so wichtig, in der man sich alles überlegt und geplant hat. Die Planung muss mit allen Eventualitäten abgeschlossen sein, wenn der Baubeginn ist, damit es dann keine Kostensteigerungen und keine Verzögerungen mehr gibt. Das muss alles Hand in Hand gehen.“
Bewohnerin Projekt Wabe

„Wie manchen Anderen ist es auch uns passiert, dass das Bauen während der Bauzeit immer teurer wurde. Eine Partei konnte nicht mehr zahlen und stellte sich quer. Hier hätte vorher besser überlegt werden sollen, wie mit so einer Situation umgegangen werden kann; was getan werden kann, wenn alles teurer wird und Einzelne keine Kapazitäten mehr haben.“
Bewohnerin Projekt Wabe

„Es ist wichtig, darauf zu achten, dass auch für den gemeinsamen Garten genug Mittel eingeplant werden: Funktionierende Außenräume sind wichtig für das Wachsen und Bestehen der Gemeinschaft.“
Familie Ziegltrum,
Baugruppe Sedanstraße

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

auch Altbau-Sanierung wird gefördert

Öffentliche Fördermittel und Stiftungen

Text: Robert Kulle, Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH), ergänzt vom Bürgerbüro Stadtentwicklung

Dem Eigenheimerwerb wie dem Bau von Mietwohnungen stehen eine Reihe von öffentlichen Fördermitteln zur Verfügung, die durch Förderprogramme zum Bauen, Modernisieren und Energiesparen ergänzt werden. Die folgende Aufzählung gibt einen Überblick über die wichtigsten Förderinstitutionen. Bitte informieren Sie sich direkt über deren aktuelle Programme und Fördermodalitäten.

Wohnraumförderung der Stadt Hannover

Neben den vielfältigen Unterstützungen des gemeinschaftlichen Wohnens u. a. über Netzwerkfinanzierung, EinFamilieHaus-Büro und die Stellung von Grundstücken unterstützt die Landeshauptstadt Hannover auch Interessierte bei der Beantragung von Wohnraumförderungen.

Wer im Bereich der Wohnraumförderung sich (noch) nicht auskennt, erhält über den Bereich Stadterneuerung und Wohnen, Sachgebiet Wohnraumförderung (siehe Randspalte) eine kompetente, übergreifende Beratung, welche Fördermöglichkeiten und –gebiete bestehen sowie eine fachlich versierte Begleitung der Abwicklung.

Der Hannover-Kinder-Bauland-Bonus

Alle Grundstücke, die von der Stadt als förderfähig erklärt wurden, werden mit dem Hannover-Kinder-Bauland-Bonus bezuschusst. Der Bonus gewährt Familien beim Erwerb eines städtischen Grundstücks einen Preisabschlag von 10% des Grundstückspreises für jedes Kind unter 16 Jahren, das im Haushalt lebt. Der Abschlag ist auf maximal 40% für vier oder mehr Kinder beschränkt. Gefördert werden auch nichteheliche Lebensgemeinschaften; eine Einkommensgrenze gibt es nicht.

Dabei ist es gleichgültig, ob Sie das Grundstück direkt von der Stadt Hannover erwerben, oder über einen Bauträger. Beim Erwerb über einen Bauträger, wird die Vergünstigung den Familien auf Antrag ausgezahlt. Der Ersterwerb von selbst genutzten Eigentumswohnungen wird ebenfalls begünstigt.

Neu ist auch die Förderung beim Verkauf städtischer Grundstücke direkt an private Baugemeinschaften. Sofern diese in vergleichbarer Form (z. B. Gesellschaft bürgerlichen Rechts, Genossenschaft) gemeinschaftlich Wohneigentum bilden, erhalten auch sie die volle Förderung.

Förderung von energetischen Maßnahmen bei Neu- und Umbau

Erprobte Technik und das Know-how im Handwerk für Klimaschutzmaßnahmen sind da – manchmal fehlt es nur an der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens oder am letzten Anstoß. proKlima und die Klimaschutzagentur Region Hannover informieren darüber, wie sich die geplanten Maßnahmen am effizientesten realisieren lassen.

Zusätzlich berät der enercity-Fonds bei der Finanzierung und zeigt, wie sich die proKlima-Förderung mit Krediten oder Zuschüssen der KfW Förderbank ergänzen lässt.

Informationen

zur Wohnraumförderung
der Stadt Hannover,
Bereich Stadterneuerung und Wohnen
Sachgebiet Wohnraumförderung (61.42)
Sallstr. 16, 30171 Hannover
Tel.: 0511/168-441 69
Fax: 0511/168-409 47
61@hannover-stadt.de
www.hannover.de

Hannover-Kinder-Bauland-Bonus
EinFamilienHaus-Büro
Brüderstraße 6
30159 Hannover
Tel.: 0511/168-401 13
Fax: 0511/168-453 07
efh-buero@hannover-stadt.de
www.efh-buero.de

Fördermittel

Klimaschutzagentur
Region Hannover GmbH
Prinzenstraße 12
30159 Hannover
Tel.: 0 18 05/623 977
www.klimaschutz-hannover.de

Der enercity-Fonds proKlima
Glockseestraße 33
30169 Hannover
Tel.: 0511/430-1970
Fax: 0511/430-2170
proklima@enercity.de
www.proklima-hannover.de

Wohnraumförderung des Landes Niedersachsen

Im Wohnraumförderungsprogramm 2007-2011 des Landes Niedersachsen wird in der Zielsetzung darauf hingewiesen, dass über die untenstehend beschriebenen Förderschwerpunkte hinaus Modellprojekte wie z. B. Gruppenbauvorhaben, neue Wohnvorhaben im Alter, generationsübergreifende Wohnformen und innerstädtische Brachenbebauungen durch Entscheidungen im Einzelfall gefördert werden können.

Wohneigentumsförderung

Das Land fördert die Schaffung von Wohneigentum unter zwei möglichen Bedingungen: Einerseits gibt es die einkommensabhängige Eigentumsförderung für Kinderreiche (ab 3) und Behinderte. Andererseits wird in Fördergebieten der Erwerb/Kauf im Zusammenhang mit Modernisierung von Wohnungen zur Selbstnutzung durch den bisherigen Mieter nach der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen oder im Falle einer leerstehenden Wohnung durch sonstige Antragsteller gefördert. Fördergebiete sind städtebauliche Sanierungsgebiete, vor allem Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf; Gebiete, in denen vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB eingeleitet worden sind sowie ehemalige Unterkunftsgebiete.

Wohnungsbauförderung

Der Einbau eines Aufzuges kann in allen Programmen im Rahmen einer Gesamtmaßnahme mit einem Zuschuss in Höhe von 40 % der für die Beschaffung und Installation entstandenen Kosten gefördert werden.

In den Fördergebieten wird auch Modernisierung, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von bestehendem Mietwohnraum durch zinsvergünstigte Baudarlehen in Höhe von bis zu 40 % der Kosten gefördert. Geförderte Wohnungen dürfen für 15 Jahre nur an Menschen vermietet werden, die die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 60 % überschreiten, dürfen aber auch zunächst für Gemeinschaftseinrichtungen, Betriebe und Läden genutzt werden.
Die energetische Modernisierung von Mietwohnungen wird bei Maßnahmen an bestehenden älteren Wohngebäuden zum Zwecke der CO2-Minderung und Energieeinsparung und zur Nutzung erneuerbarer Energien durch das Land mit zinslosen Krediten gefördert, wenn die Wohnungen angemessene Größen aufweisen und nur an Wohnungssuchende neu vermietet werden, deren Einkommen die Einkommensgrenzen um nicht mehr als 20 % übersteigt.
(Betreute) Wohngruppen Es gibt auch eine besondere Förderung von Wohngruppen, die sich jedoch am Aspekt der potenziellen Betreuungsbedürftigkeit orientiert. Dabei werden Neubau, Aus- und Umbau sowie Erweiterung von Apartmentwohnungen als Mietwohnungen, insb. Bauvorhaben für »Betreutes Wohnen«, gefördert. Die Wohnungen dürfen nur an ältere Menschen (60 Jahre und älter), schwer behinderte Menschen (mindestens 50 %) oder hilfe- und pflegebedürftige Personen (Pflegestufe 1 oder höher) mit Einkommensgrenze vermietet werden.
Altenwohnungen Der Neubau, Aus- und Umbau sowie die Erweiterung von Altenwohnungen als Mietwohnungen, insbesondere in Bauvorhaben für »Betreutes Wohnen«, werden gefördert. Diese Wohnungen dürfen nur an ältere Menschen (60 Jahre und älter) vermietet werden, deren Gesamteinkommen bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten.

Informationen
zur Eigenheim- und Wohnraumförderung des Landes

NBank (früher: Nds. Landestreuhandstelle)
Günther-Wagner-Allee 12-16
30177 Hannover
Tel. 0511/30 031-313
www.nbank.de
beratung@nbank.de.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Baustelle Sedanstraße 71

Foto: Karl Johaentges

Dachausbau im Ahrbergviertel

Wohnraumförderung des Bundes

Der Bund fördert Bauen, Wohnen und Energie sparen in verschiedenen Programmen in den Bereichen Ökologisch Bauen, Wohnraum Modernisieren, CO2-Gebäudesanierung in Kredit- oder Zuschussvariante sowie KfW-Wohneigentumsprogramm. In diesem Programm ist auch die Förderung von Genossenschaftsanteilen möglich, wenn z. B. gemeinschaftliche Wohnprojekte in Form einer Genossenschaft gegründet werden. Weitere Informationen gibt die Förderbank der KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau) oder das zuständige Bundesministerium.

Informationen
KfW Bankengruppe
Palmengartenstraße 5-9
60325 Frankfurt am Main
Telefon: 069/74 31-0
Telefax: 069/74 31-29 44
E-Mail: infocenter@kfw.de

KfW-Förderbank
Telefon: 0180/133 55 77
www.kfw-foerderbank.de

Stiftung trias – Gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Die Stiftung fördert Wohnprojekte, die einen sozialen, kulturellen und ökologischen Beitrag zur gesellschaftlichen Entwicklung leisten. Die Stiftung trias unterstützt und fördert insbesondere gemeinnützige Einrichtungen innerhalb sozialer und ökologischer Wohnprojekte, welche über geringe finanzielle Sicherheiten verfügen.

Förderungsberechtigt sind z.B. Wohnprojekte für sozial benachteiligte Jugendliche oder für pflegebedürftige Menschen. Die Stiftung trias möchte Bodenspekulation verhindern, indem sie die Möglichkeit bietet, ihr die Grundstücke der Wohnprojekte zu überschreiben. Somit werden die Wohnprojekte finanzierbar. Die Stiftung stellt zudem auch Grundstücke ihres Stiftungsvermögens für soziale und ökologische Wohnprojekte zur Verfügung. In beiden Fällen bleibt das Gebäude Eigentum der Wohngruppe und das Grundstück Eigentum der Stiftung (Erbbaurecht). Der Erbbauzins wird für die gemeinnützigen Ziele der Stiftung verwendet.

Informationen
zur Eigenheimförderung des Bundes

Bundesministerium für Verkehr,
Bau und Stadtentwicklung
Tel.: 030/18-300-0
Fax: 030-18-300-1942
buergerinfo@bmvbs.bund.de
www.bmvbs.de

Stiftungen
Stiftung trias
Bredenscheider Str. 51,
45525 Hattingen
Tel.: 02324/90 22 213
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de

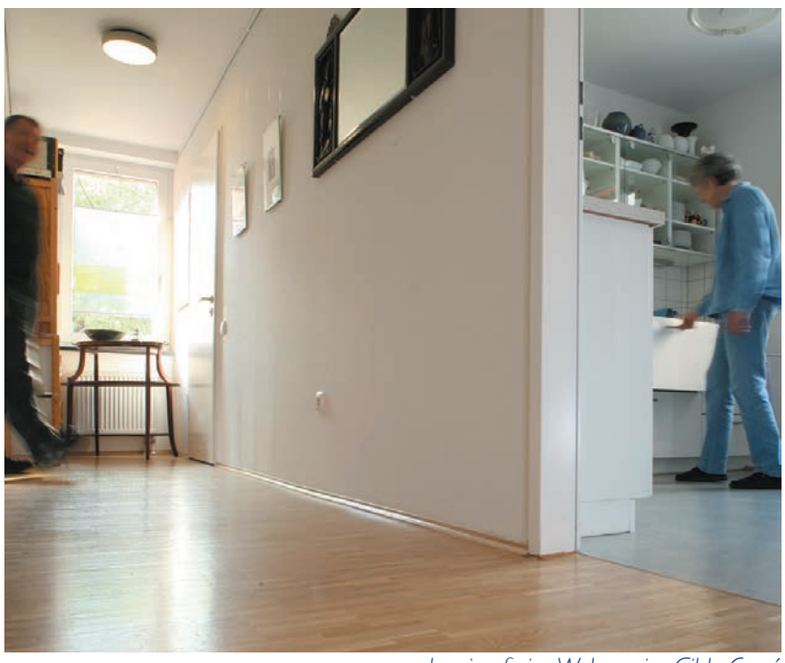


Foto: Karl Johaentges

barrierefreies Wohnen im Gilde-Carré

GbR, GmbH, e.V., eG und WEG

Rechtsformen für Gruppenwohnprojekte

Das Auftreten einer Gruppe als „juristische Person“ ist spätestens dann von Bedeutung, wenn die Gruppe vertragliche Bindungen eingeht (z. B. mit Architekten, Banken, Rechtsanwälten) und Kreditwürdigkeit erlangen muss.

Im Rahmen einer Satzung, eines Gesellschaftsvertrages werden Rechte und Pflichten der Gruppenmitglieder festgelegt (z. B. Haftung, Kostenaufteilung, Austreten aus der Gruppe etc.). Die Diskussion und Anerkennung der Satzung dient der Zielklärung und Verlässlichkeit innerhalb der Gruppe, denn die von nun an getroffenen Entscheidungen sind für alle Mitglieder verbindlich!

Die folgenden Erläuterungen sollen helfen, einen Einstieg ins Thema zu bekommen, erheben aber keinerlei Anspruch auf Vollständigkeit und können eine Beratung bei einem Rechtsanwalt oder Notar nicht ersetzen. Sie basieren auf dem „Leitfaden für Gruppenwohnprojekte und innovative Wohnkonzepte“ (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002) und der Broschüre „Selbstorganisiert Wohnen in Gemeinschaft. Informationen zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter, Bundesvereinigung e.V. 2003). Bezugsquellen für die genannten Veröffentlichungen finden sich im Literaturverzeichnis.

Welche Rechtsform ist für wen geeignet?

Die Rechtsform muss auf die konkreten Bedürfnisse der jeweiligen Baugruppe abgestimmt sein. Je nach Projektphase bieten sich oftmals unterschiedliche Rechtsformen an (z. B. erst der eingetragene Verein, später die GbR und in der Wohnphase die WEG). Die verschiedenen Varianten bieten Vor- und Nachteile, sie sind mit unterschiedlichen Risiken und Haftungen sowie Kosten verbunden. Deshalb sollte die Baugemeinschaft in ihrer Gründungsphase fachkundigen Rat von Vertragsjuristen einholen.

Folgende Fragen tragen zur Vorklärung bei und dienen der Vorbereitung von Gesprächen mit Juristen (verändert nach: „Selbstorganisiert Wohnen in Gemeinschaft. Informationen zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ Forum für gemeinschaftliches Wohnen, Bundesvereinigung e.V. 2003:51f):

- Welche Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen haben die Gruppenmitglieder?
- Sollen unterschiedliche Einkommensgruppen in das Projekt integriert werden? Wie ist der Umgang damit bei der Finanzierung?
- Sollen Wohnungen gemietet oder gekauft werden?
- Wie hoch darf die langfristige finanzielle Belastung sein?
- Wie sollen Verantwortlichkeiten geregelt werden? Wie wird Selbstverwaltung praktiziert?
- Wie sollen intern Entscheidungen getroffen werden?
- Wie groß darf der Organisationsaufwand sein?
- Wie wird Mitbestimmung der Beteiligten gegenüber Kooperationspartnern gewährleistet?
- Wie können Haftungsbeschränkungen für das einzelne Mitglied gewährleistet werden?

Ansprechpartner

Rechtsanwaltskammer Celle
(zuständig auch für Hannover)
Bahnhofstraße 5
29221 Celle
Tel.: 05141/92 82-0
Fax: 05141/92 82 42
info@rakcelle.de
www.rakcelle.de

Notarkammer Celle
(zuständig auch für Hannover)
Riemannstraße 15
29225 Celle
Tel.: 05141/94 94-0
Fax: 05141/94 94 94
info@celle-notarkammer.de
www.notarkammer-celle.de

Literaturtipps

(ausführliche Angaben zu allen Titeln siehe Kapitel „Zum Weiterlesen“, ab S. 64)

- *Arbeitsmappe für Initiativgruppen*
- *Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte*
- *Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Rechtsform für Wohnprojekte*
- *Leitfaden für Gruppenwohnprojekte – und innovative Wohnkonzepte*
- *Rechtsformen für Wohnprojekte – Informationsblätter*
- *Die freie Bauherrengemeinschaft – Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster*

- Wie werden widerstreitende Interessen unter den Beteiligten geklärt?
- Wie kann der Bewohner/innenwechsel im Gesamtinteresse des Projektes abgesichert werden?
- Was bekommt man beim Ausscheiden aus der Gruppe/ dem Projekt zurück?
- Soll Spekulation verhindert werden und wenn ja, wie?
- Sollen Möglichkeiten der Vererbbarkeit bestehen?

Eine schriftliche Ausformulierung der Fragestellungen kann schon als erste Grundlage für eine Satzung oder einen Gesellschaftsvertrag dienen, um diese anschließend mit Expert/innen rechtlich auszugestalten.

typisch für folgende Projektphasen:
– Interessengemeinschaft;
– Planungsgemeinschaft;
– Wohnphase, wenn der Verein als Mieter fungiert

Der eingetragene Verein (e.V.)

Der eingetragene Verein empfiehlt sich, wenn Wohnungen von einem Wohnungsunternehmen oder einem Investor gemietet werden oder als Zwischenstufe zu einer anderen Organisationsform (z. B. Interessengemeinschaft).

Um einen Verein zu gründen werden mindestens sieben Gründungsmitglieder benötigt. Mit der Wahl des Vorstands und des Kassenführers, und der Ausgestaltung einer Satzung, kann der Verein in das Vereinsregister eingetragen werden. Damit erhält er seine Rechtsfähigkeit. Das Vermieten der Wohnungen darf allerdings nur als untergeordnete Tätigkeit durchgeführt werden Eine übergeordnete ideelle Zielsetzung ist für jeden Verein Pflicht und er muss entsprechende Aktivitäten durchführen, um vor der fortlaufenden Prüfung durch das Finanzamt zu bestehen (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 52).

Der Vorteil des Vereins ist die Möglichkeit Fördermitglieder zu werben. Um steuerlich absetzbare Spenden von Fördermitgliedern erhalten zu können, müssen die Vereinsaktivitäten allerdings auch als gemeinnützig anerkannt sein! (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.2).
„Der Verein haftet für seine Verbindlichkeiten mit seinem Vermögen, das bedeutet, dass ggf. die Kreditwürdigkeit als gering anzusehen ist. Kreditinstitute können in solchen Fällen persönliche Bürgschaften von Vorstandsmitgliedern verlangen“ (ebd.).

Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR)

typische Phase:
– Planungsgemeinschaft; – Bau(herren)gemeinschaft

Eine Gruppe, die gemeinsam rechtlich verbindlich handeln will und dabei auch wirtschaftliche Vereinbarungen trifft, ist juristisch betrachtet automatisch eine GbR. Die Gründung bedarf keiner formellen, notariell beglaubigten Vereinbarung (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.4). „Rechte und Pflichten werden in einem Gesellschaftsvertrag festgelegt. Die Grundsätze sind im BGB in den §§ 705-750 dargelegt“ (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 53).

„Die Mitglieder (Gesellschafter) sind, von außen betrachtet alle gemeinschaftlich verantwortlich für alles, was die Gruppe tut. (...) Jeder haftet unbeschränkt mit seinem ganzen Vermögen für die Schulden der Gesellschaft“ (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.4). Es gibt inzwischen gut ausgearbeitete Vertragswerke, die die Haftung der Gesellschafter auf die eigene Wohnfläche zuzügl. der Gemeinschaftsflächen begrenzen.

Die GbR eignet sich z.B. für den gemeinsamen Erwerb oder das Mieten von gemeinschaftlich genutzten Räumen, denn „das Eigentum der GbR ist das gemeinsame Eigentum aller Gesellschaftsmitglieder“ (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.4).

Die Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)

typische Phase: Bau(herren)gemeinschaft

„Auch die GmbH kann ein Instrument zur Realisierung von Wohnprojekten sein. Um eine GmbH zu gründen, muss von den Gesellschaftern ein Stammkapital von mindestens 25.000€ aufgebracht werden“ (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 55). Davon ist mindestens die Hälfte bar einzubringen, soweit nicht Sacheinlagen wie zum Beispiel Grundstücke eingebracht werden. „Die Haftung ist auf diese Werte beschränkt, damit ist das Privatvermögen geschützt“ (ebd.).

„Zur Gründung einer GmbH ist ein notariell beglaubigter Gesellschaftsvertrag notwendig. Die Rechtsfähigkeit wird über die Eintragung ins Handelsregister erlangt“ (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.5). Als juristische Person des Handelsrechts besteht für eine GmbH die volle Steuerverpflichtung (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 55).

Die Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

typische Phase: Wohnphase bei Eigentumswohnungen

Die WEG ist die übliche Rechtsform, in der mehrere Eigentumswohnungen organisiert werden – und das per bundeseinheitlichem Gesetz (dem Wohnungseigemtümergesetz) mit relativ vielen Zwangsregelungen.

Die WEG ist ein Zusammenschluss von Wohnungseigentümern. Sie unterscheidet zwischen dem Sondereigentum (der eigenen Wohnung) und dem Gemeinschaftseigentum (Garten, Treppenhaus, Gemeinschaftskeller etc.). Es gibt getrennte Grundbücher und die Wohnungen können vererbt und verkauft werden – auch ohne die Zustimmung der Gemeinschaft (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 54). Grundlage der WEG ist eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (dort wird das Sondereigentum definiert) und einer Teilungserklärung. In der Teilungserklärung wird das spätere Zusammenleben geregelt. Eine Teilungserklärung ist fast nicht mehr zu ändern und es besteht Bindungswirkung für die gesamte Zeit in der ein Wohnprojekt besteht.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

„Die Vertragsstruktur und die Gemeinschaftsordnung werden ebenfalls notariell erfasst. (...) Jedes Mitglied haftet für die Finanzierung seines Eigentums und seines Anteils an den Gemeinschaftsräumen“ (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.3). Wird ein Wohnungseigentümer zahlungsunfähig, haften die Anderen für die Kosten seines Anteils an den Gemeinschaftsräumen, nicht aber für sein Eigentum (ebd.).

In der Regel enden alle Eigentumsprojekte als WEG und wurden vorher in einer Baugemeinschaft als GbR entwickelt.

Die eingetragene Genossenschaft (eG)

Die eG ist ein wirtschaftlicher Verein, bei dem die Mitglieder in Form von Genossenschaftsanteilen Kapital anlegen, um gemeinsam zu wohnen oder zu bauen. „Ziel ist nicht die optimale Kapitalverwertung, sondern die Förderung der Mitglieder, d.h. lebenslanges Wohnrecht und günstige Mieten (...). Dabei gelten Genossenschaften als sehr kreditwürdig. (...) Die Genossen sind dann Mieter und Vermieter gleichzeitig. Alle Mitglieder sind gleichberechtigt – unabhängig von der Höhe ihrer Einlage (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 55ff).

Um die Finanzierung des Projektes sicherzustellen, wird nur das Genossenschaftsvermögen geprüft, und nicht der Anteil jedes einzelnen Genossen (Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.7). Deshalb ist die Gründung einer Genossenschaft oder - bei kleineren Gruppen - der Anschluss an eine bereits bestehende Genossenschaft (Dachgenossenschaft) empfehlenswert, wenn auch einkommensschwache Bürger in das Projekt integriert werden sollen.

„Die Genossenschaft haftet mit ihrem gesamten Vermögen, die Genossen mit ihren Anteilen und ggf. mit einem [zuvor vereinbarten] Haftsummenzuschlag“ (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 55).

Je nachdem welche Ziele die Gruppe verfolgt, kann ein Wohnungsbauunternehmen, eine Mieter- oder eine Eigentümergenossenschaften gegründet werden (vgl. Innenministerium Schleswig-Holstein 2002: 3.7).

„Erst durch die kostenpflichtige Prüfung eines Genossenschaftsverbandes und den Eintrag in das Genossenschaftsregister wird die eG rechtskräftig. Die Prüfung durch den Verband wird dann fortlaufend wiederholt (ebd.). Das ist sehr zeit- und auch kostenaufwändig, garantiert aber eine ordnungsgemäße Geschäfts- und Buchführung“ (Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. 2003: 56).

Beispiele aus Hannover

In Hannover sind in den letzten Jahren zahlreiche gemeinschaftliche Wohnprojekte entstanden: im Neubau, im Altbau, im individuellen Eigentum und zur Miete.

Keines gleicht dem anderen: Hier wurde ein Mehrfamilienhaus nach den Wünschen der künftigen Bewohner umgestaltet, dort haben Gleichgesinnte Reihenhäuser gebaut. Mal überwiegen die Älteren, mal bleiben jüngere Familien unter sich. Allen Modellen gemeinsam sind drei Vorteile: vertraute Nachbarn, individuelle Qualität und bei Eigenleistung meist niedrigere Kosten.

Keine theoretische Ausführung ist so anschaulich und überzeugend wie das gebaute und belebte Beispiel. Lassen Sie sich durch die Projektbeschreibungen und Bilder informieren und inspirieren. Über die jeweils genannten Architekten und Ansprechpartner ist in vielen Fällen auch ein Vorortbesuch und Erfahrungsaustausch möglich.

Fotos: Friedhelm Birth, Karl Johaentges, krause.bade architekten, Lydia Ziegltrum, Walter Zuber

Entdecken Sie die Möglichkeiten zum maßgeschneiderten und nachbarschaftlichen Wohnen in Hannover!

ProjektBeispiele

Übersicht realisierter Projekte

gemeinschaftliche Wohnprojekte in Hannover

Bezeichnung und Lage	Ansprechpartner	Zahlen und Fakten
„Am Papehof“ Ricklingen	Dieter Mattern mattern@infokomm.de Architekten: P. Meyerhoff/U.Stumpf Tel.: 0511/69 28 28	12 zweieinhalb-geschossige Reihenhäuser und 3 Wohnungen Eigentum und Miete Fertigstellung 1978
Grasdachsiedlung „Laher Wiesen“	Architekten Helmut Rentrop, Tel.: 0511/348 27-0 Hermann Boockhoff, Tel.: 0511/590 27 401	69 Reihenhäuser Eigentum 1983–1985 realisiert
Laher Höfe Lahe	Doris Tjaden-Jöhren, Bewohnerin und Projektberaterin, Neues Wohnen, Tel.: 0511/337 76 99 tjaden-joehren@arcor.de Architekt: Matthias Jöhren, Tel.: 0511/6 5 10 51 Anfrage@bauatelier-joehren.de	10 freistehende Einzelhäuser 2 Doppelhäuser Eigentum Fertigstellung: von 1990–1994 realisiert
Kniestraße 12 Nordstadt	Wohnungsgenossenschaft WOGE Nordstadt e.G., Tel.: 0511/71 48 44 Architekten: AGSTA-Nordstadt Tel.: 0511/70 89 07	7 Wohnungen Mietprojekt Fertigstellung 1996
Edwin-Oppler-Weg 9 Nordstadt	Gerd Runge, Runge Architekten bda Tel.: 0511/169 95 31, Fax: 0511/169 95 30 runge@rungearchitekten.de Baubetreuung/ Prozessbegleitung Wohnprojekt WABE, Walter Zuber, Tel.: 0515/54 75 82 02	7 Eigentumswohnungen und 4 Mietwohnungen Fertigstellung: 1999
Sticksfeld Nr. 17 und 19 Kronsberg	Verein „Gemeinsam statt einsam“ Seniorenwohnprojekt Brigitte Stender/ Dieter Mattern, Tel.: 0511/51 39 64 oder 62 45 38 oder 837 98 42 mattern@infokomm.de	Senioren-Wohnen, 16 Wohneinheiten und eine Gemeinschaftswohnung, geregelte Nachbarschaftshilfe Mietprojekt Fertigstellung: 2000
Ahrberg-Viertel Linden-Süd	www.ahrberg-viertel.de Architekturbüro agsta, 0511/219 78 200 mail@agsta.com	Sanierung der Wurstfabrik Ahrberg 70 Wohneinheiten Arbeiten und Wohnen (gemeinsamer Innenhof, Kinderladen, spanisches Kulturzen- trum) Eigentum und Miete Fertigstellung: 2001
Heisenstraße 32 Nordstadt	Wohnungsgenossenschaft WOGE Nordstadt e.G., Tel.: 0511/71 48 44 b•a•u•a•r•t Architekten/Friedhelm Birth Tel.: 0511/1 44 84 mail@bauartarchitekten.de	10 Wohneinheiten Mietprojekt 1 Gewerbeeinheit Fertigstellung 2001

Fortunastr. 4 und 5 Linden	Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. Tel.: 0511/45 44 44 Fax: 0511/458 34 43 Architekt: Gerd Runge (s. WABE)	5 Reihenhäuser Eigentum Fertigstellung: Juni 2002
Kochstraße 11 und 11a Linden	Wohnungsgenossenschaft Selbsthilfe Linden e.G. (siehe oben)	18 Wohnungen Mietprojekt Fertigstellung: 2002
Hohe Straße 7 Linden-Mitte	Architekturbüro Grubert Zur Bettfedernfabrik 1, 30451 Hannover Tel.: 0511/92 47 94 20, Fax: 0511/92 47 94 43 c. grubert@teamGrubert.de	11 Wohnungen Eigentum Fertigstellung: Herbst 2003
Gilde-Carré Blumenauer Straße 31/33	Frauke Ferner/Wohnprojekt Gilde Carré Tel.: 0511/44 23 97 RH-Ferner@t-online.de Frau Ahlers (OSTLAND Wohnungsgenossenschaft) Tel: 0511/949 94 48	15 Wohnungen und eine Gemeinschaftswohnung (Wohnprojekt in Kooperation mit der Wohnungsgenossen-schaft OSTLAND eG) Mietprojekt Fertigstellung: 2005
Schneiderberg 17 Nordstadt	Wohnungsgenossenschaft WOGE Nordstadt e.G., Tel.: 0511/71 48 44 b•a•u•a•r•t Architekten/Friedhelm Birth Tel.: 0511/1 44 84 b.a.u.a.r.t@t-online.de	10 Wohneinheiten Mietprojekt Fertigstellung: 2006
Sedanstraße 71 List	Architekt: Helmut Rentrop, Tel.:0511/34 82 70 helmutrentrop@t-online.de Freiraumplanerin und Bewohnerin Lydia Ziegltrum, Tel. 0511/62 20 31 lydia@gruene-tagtraeume.de	in zwei gegenüberliegenden Gebäuden 8 Wohneinheiten, gemeinsamer Garten in der Mitte Eigentum Fertigstellung: 2006
Hindenburgstraße 18 Zooviertel	Dipl. Ing. Severin Rüßmann Tel.: 0 511/69 7134 info@ruessmann-architekten.de	4 Wohnungen Eigentum Fertigstellung: 2006
Heidewinkel Bothfeld	Helmut Rentrop, Tel.: 0511/34 82 70 helmutrentrop@t-online.de	9 Einfamilienhäuser Eigentum Fertigstellung: 2006
Weidestraße 14 Limmer	Architekt: Roland Beckedorf Tel.: 0511/ 45 30 45 rbeckedorf@mediascape.de	3 Wohneinheiten Miete/Eigentum Fertigstellung: 2007
Im Moore 35 Nordstadt	Wohnungsgenossenschaft WOGE Nordstadt e.G., Tel.: 0511/71 48 44 b•a•u•a•r•t Architekten/Friedhelm Birth Tel.: 0511/1 44 84 b.a.u.a.r.t@t-online.de	12 Wohneinheiten Mietprojekt Fertigstellung: 2007

ProjektBeispiel

Grasdachsiedlung „Laher Wiesen“

Text: Route der Wohnqualität, Kommunalverband Großraum Hannover,
LBS - Norddeutsche Landesbausparkasse Hannover-Berlin, 2001

Lage des Wohngebietes
Stadtteil Lahe
Im Wiesenkampe

Ansprechpartner
Architekten
Hermann Boockhoff
Lister Meile 72, 30161 Hannover
Tel.: 0511/590 27 401

Helmut Rentrop
Richard Wagner Str. 5, 30177 Hannover
Tel.: 0511/34 827-0
helmutrentrop@t-online.de

Planungsbeteiligte
Architekturbüro Boockhoff & Rentrop, Hannover
Private Bauherren

Daten und Fakten
Siedlungsstruktur: 69 Reihenhäuser
Entstehungszeitraum: 1983 bis 1985
Geschossflächenzahl (GFZ): 0,7
Grundflächenzahl (GRZ): 0,4 - 0,6

Foto: Boockhoff & Rentrop

Alle fassen mit an

Gemeinschaftliches und ökologisches Bauen und Wohnen stehen hier im Vordergrund. Die maßvoll verdichtete Siedlung bietet aufgrund des abgestimmten städtebaulichen und architektonischen Konzeptes eine hohe Wohn- und Freiraumqualität. Ihre Grasdächer wurden zum Markenzeichen.

Die Geschichte der Grasdachsiedlung

Alles begann Anfang der 80er Jahre mit dem Bau einer Schule. Während des Selbstbauprojektes der Freien Waldorfschule an den Laher Wiesen wuchs bei drei beteiligten Familien der Wunsch, in der Nähe der Schule auch zu wohnen und gleichzeitig ökologische Ansprüche zu verwirklichen.

Ihre Idee fiel auf fruchtbaren Boden und nur durch Mund-zu-Mund-Propaganda war die Gruppe Ende 1982 auf rund 100 begeisterte Bauinteressenten angewachsen – die Grundstücksverhandlungen liefen Deutschlands damals größtes Gruppenbauprojekt wurde betreut von den Architekten Herrmann Boockhoff und Helmut Rentrop, die zunächst versuchten, mit eigens entwickelten Fragebögen die individuellen Vorstellungen der Bauparteien kennen zu lernen. In zahlreichen Gesprächen wurden Gemeinsamkeiten definiert, Vorgaben für die äußere Gestaltung der Wohnhäuser erarbeitet und juristische Aspekte diskutiert.

Schließlich wurde eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) mit fünf Bevollmächtigten gegründet, Kleingruppen gebildet, Kosten- und Zeitpläne entwickelt und die Entwürfe konkretisiert. Im Mai 1983 wurde das Grundstück gekauft und im Oktober desselben Jahres mit der Realisierung des ersten Bauabschnitts mit 47 von insgesamt 69 Häusern begonnen.

Im August 1984 begannen die Arbeiten an den 22 Gebäuden des zweiten Bauabschnitts und Anfang 1985 waren alle Häuser bezogen. Noch in der Bauphase erhielt die Grasdachsiedlung 1983/84 beim Bundeswettbewerb „Familienwohnung und Familienheim“ eine Auszeichnung.

Im Wettbewerb „Spielraum für Kinder – drinnen und draußen“, ausgeschrieben von der LBS und „Das Haus“, gab es 1985 sogar eine Goldmedaille.

Das städtebauliche Konzept

Der Siedlungsbereich ist klar strukturiert. Von einer in Ost-West-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße, an der auch die offenen privaten Stellplätze liegen, gehen schmale, unversiegelte Wohnwege zu je neun bis elf Häusern ab. Die Eingänge der Häuser liegen sich gegenüber und vermitteln den Eindruck des Miteinanderwohnens.

Quelle: Boockhoff & Rentrop

Planung Grasdachsiedlung/ Laher Wiesen

Die Bauherrinnen und Bauherren haben sich bewusst für diese Reihung und beispielsweise gegen eine Gruppierung um einen zentralen Platz entschieden, um einerseits Flächen und Erschließungskosten zu sparen und um andererseits überschaubare Nachbarschaften und kleine Gemeinschaften bilden zu können. Die Einschränkung beim privaten Flächenverbrauch kommt Gemeinschaftseinrichtungen zugute. So verfügt jede Hausgruppe über eine Sauna, Werkstatt- und Kinderräume. Eine 4.000qm große Angerfläche dient als Erholungs- und Spielfläche für alle großen und kleinen Bewohner.

Die Wohngebäude in der Grasdachsiedlung basieren auf zwei Haustypen, einem Gartenhof- und einem Reihenhaus. Das Gartenhofhaus besteht aus dem zweigeschossigen Hauptgebäude, das von einem kleinen Gartenhof umschlossen ist, und an dessen Ende, verbunden durch einen schmalen verglasten Wintergarten, ein weiteres kleines eingeschossiges Haus steht. Dieser zusätzliche separate Bereich wird unterschiedlich genutzt: als Arbeitszimmer oder Büro, Gästezimmer oder Mietwohnung, als abgeschlossener Wohnbereich für die Eltern oder ältere Kinder. Durch die Wintergärten wirkt das Grün des Gartens bis in das Haus hinein. Hier wird auch die Sonnenwärme eingefangen und in einer nach unten gedämmten Betonsohle gespeichert.

Die Häuser sind einheitlich in Holzbauweise errichtet, ihre Individualität liegt in der Breite und Grundrissgestaltung. Die Wohnflächen liegen zwischen 60 qm und 220 qm und die Hausbreiten reichen von 6,50 bis 12 m, wobei die Grundstücke durchschnittlich 300 qm messen. Die Trennwände zwischen den Holzhäusern bestehen aus schwerem zweischaligen Backsteinmauerwerk. Die Backsteine speichern Wärme und sorgen zusammen mit der sichtbaren Holzkonstruktion für ein angenehmes Raumklima.

Foto: Karin Blüher

Reihenhauszeile

Foto: Boockhoff & Rentrop

Eingangshof

ProjektBeispiel

Grasdachsiedlung „Laher Wiesen“

Das auffälligste Merkmal der Häuser sind ihre Grasdächer. Sie haben einen ausgezeichneten Wärmedämmwert, reduzieren die Temperaturschwankungen an der Dachhaut, verbessern als Sauerstoffspender das Kleinklima in der Siedlung und stellen gleichzeitig Ausgleichsflächen dar. Das Dach kann große Wassermengen speichern und nur bei starkem Regen ergießt sich das Wasser auf die angrenzenden Grünflächen und versickert im Erdreich.

Die Eigentümer haben in der Bauphase selbst kräftig Hand angelegt. Beim Verlegen des Fußbodens, beim Verspachteln der Wände, beim Anbringen der Außenverkleidung oder beim Aufbringen des Grasdaches konnten viele Handwerkerstunden eingespart werden. Damit die unterschiedlichen Aufgaben auch fachgerecht bewältigt werden konnten, wurden extra drei „Selbsthilfelehrer“ engagiert, die ihre handwerklichen Kenntnisse mit großem Engagement erfolgreich weitergegeben haben.

Die Häuser konnten kostengünstig gebaut werden, weil sinnvolle Einsparungen vorgenommen wurden. So ist beispielsweise auf eine Unterkellerung verzichtet worden, und dafür wurden Abstellräume und Schrankräume eingeplant. Trotz Einzeleigentum werden die Häuser gruppenweise mit Warmwasser und Heizwärme versorgt.

Alle Versorgungsleitungen liegen in einem Schacht unter den Häusern und sind leicht durch eine Klappe zugänglich. Auch die einfache statische Konstruktion, die Koordination der Einzelgewerke durch den Architekten und der Verzicht auf Bauträger haben dazu beigetragen, dass die Gesamtbaukosten inklusive Grundstück nur bei rund 945 €/qm lagen.

Das sagen die Bewohner

„Die Häuser sind inzwischen ein bisschen in die Jahre gekommen und machen an einigen Stellen Probleme. Aber das Gesamtkonzept hat sich bewährt und nach 16 Jahren fühlen wir uns hier immer noch richtig wohl.“
Bewohnerin der Grasdachsiedlung

Foto: Karl Johaentges

verkehrsberuhigte Straßen in der Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

Bericht einer langjährigen Bewohnerin

„Wir wohnen jetzt seit 23 Jahren in der Grasdachsiedlung. Vorher wohnten wir in einer sehr schönen Altbauwohnung in der List, aber der Gemeinschaftsgedanke und der Wunsch nach Freiraum für die (geplanten) Kinder hat uns damals bewogen, umzuziehen.

Damals hatten aber fast alle kleine Kinder, so dass ich mich als Mutter sehr gestützt gefühlt habe. Zum Beispiel gab es quasi eine private Krabbelgruppe in unserem Wohnweg. Hierfür war das Gestaltungskonzept mit den gegenüberliegenden Haustüren perfekt: Türen auf, Kinder raus!

Hier konnten und können wir auch spontan zusammensitzen, z.B. zum Frühstück, jeder bringt Tisch und Geschirr selber mit, keiner hat die ganze Arbeit damit. Der private Kontakt untereinander ist in den verschiedenen Wohnwegen unterschiedlich stark.

Natürlich gibt es auch Konflikte, wie überall. Mit der Pflege und dem Kümmern um die Gemeinschaftsbauten (Werkstatt, Sauna, Schuppen), das klappt nicht so gut. Besonders die Neuen, die es ja auch nicht mit aufgebaut haben, kümmern sich nicht richtig. Aber auch solche Aufgaben gehören nun mal dazu – Gemeinschaft gibt es nicht zum Nulltarif. Ich persönlich würde das nächste Mal ganz auf Gemeinschaftsbauten verzichten.

Im Moment gibt es wieder Veränderungen im Zusammenleben aus der Veränderung der Lebenssituationen heraus: früher in der Kleinkinderzeit gab es sehr viel mehr Kontakt als in den letzten Jahren. Jetzt passiert jedoch wieder mehr: Es gibt neue Bewohner und alle haben wieder mehr Zeit, da die Kinder groß sind oder sogar schon aus dem Haus. Es ist wieder mehr Engagement möglich. Zum Beispiel haben wir die Wege wieder ganz freigelegt und es gibt mehr gemeinsame Aktionen. Einziger Minuspunkt in unserer Siedlung ist die Qualität der Häuser. Das Holz gammelt an vielen Stellen und ist z. T. schon komplett ausgewechselt worden. Ansonsten sind meine Erwartungen an das gemeinsame Wohnen hier voll erfüllt worden, ich kann mir nichts Besseres vorstellen.

Der Umgang miteinander ist unkompliziert und durch die kurzen Wege ist auch spontan viel möglich. Und d as Gestaltungskonzept der Fassaden und Grasdächer lässt mich jeden Tag wie einen Urlaubstag an der See empfinden!“

Bewohnerin der Grasdachsiedlung

Foto: Karin Blüher

Innenansicht Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

Foto: Karin Blüher

Gartenhof Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

Foto: Karin Blüher

Eingangsbereich Grasdachsiedlung/Laher Wiesen

ProjektBeispiel

Selbsthilfeprojekt Heisenstraße 32

Text: b.a.u.a.r.t. Architekten, Friedhelm Birth, 2004

Lage des Projektes
Stadtteil Nordstadt
Heisenstr. 32, 30167 Hannover

Ansprechpartner
Bauherr
Wohnungsgenossenschaft WOGE
Nordstadt e.G. – Kirsten Klehn,
Warstraße 15A, 30167Hannover
Tel./Fax: 0511-714844
info@woge-nordstadt.de
www.woge-nordstadt.de
Architektur
b.a.u.a.r.t Architekten
Selbsthilfebetreuung:
Lützowstraße 11, 30159 Hannover
Tel.: 0511-14484
Fax: 0511-14457
mail@bauartarchitekten.de

weitere Projektbeteiligte
Landeshauptstadt Hannover
Sanierungsabteilung,
Amt für Wohnungswesen,
Denkmalpflege, Bauamt,

Statiker: Dipl-Ing. H. Sellmann
Heizungsingenieur: Ing.-Büro Jurig
SIGEKO: b.a.u.a.r.t Architekten
Elt.- u. Sanitär-Planung: b.a.u.a.r.t Architekten

Projektorganisation/Projektentwicklung:
Kirsten Klehn/Friedhelm Birth 1997-1999
Kauf: durch WOGE Mitte 1997

Finanzierung: Interventionsfond
Stadt Hannover, Vereins- und Westbank
Gutachten: b.a.u.a.r.t Architekten
Finanzierung Instandsetzung/
Aufwendungszuschüsse: Stadt Hannover

Modernisierung: Sanierungsförderung
Bund/Land/Stadt Hannover,
pro klima Förderung,
15% der Gesamtkosten in Selbsthilfe
der NutzerInnen und Eigenkapital der WOGE

Die WOGE Nordstadt e.G. ist eine stadtteilbezogene Selbsthilfewohnungsgenossenschaft. Die Organisationsform der Genossenschaft bietet ihren Mitgliedern und NutzerInnen größtmögliche Mitbestimmung und Einflussnahme im Bereich des Miteinanderwohnens.

Das Projekt

Der Altbaugebäudekomplex Heisenstraße 32 befindet sich im Sanierungsgebiet Nordstadt und besteht aus einem Vorderhaus mit Seitenflügeln, Hinterhaus und Nebengebäude. Die Gebäude gruppieren sich um einen kleinen Innenhof.

Das Vorderhaus ist unter ökologischen und denkmalpflegerischen Gesichtspunkten instand gesetzt und modernisiert worden. Das Hinterhaus wurde im Bestand gesichert und anschließend an zwei Interessenten verpachtet, die dieses überwiegend in Eigenleistung selbstorganisiert modernisierten. Somit wurde bei diesem Projekt eine Mischform mit privat finanzierten Anteilen realisiert. Für die Durchführung von Selbsthilfeprojekten der WOGE (hier Vorderhaus) gelten folgende Grundbedingungen. (siehe Kasten auf Seite 45)

Foto: Friedhelm Birth

Straßenansicht Heisenstraße 32

Selbsthilfebetreuung

In der Planungs- und Bauphase fanden von der Selbsthilfebetreuung organisierte und begleitete Selbsthilfetreffen statt. Die Häufigkeit der Treffen war durch die anstehenden Entscheidungen bzw. Arbeitseinsätze bestimmt. Die Wohnungsgrundrisse wurden mit den jeweiligen NutzerInnen besprochen, gemeinschaftsrelevante Bereiche wurden in der großen Gruppe diskutiert und entschieden. Für anstehende Selbst-

Grundzüge der Selbsthilfeprojekte
Allgemein gilt für Projekte mit Finanzierung über den Sozialen Wohnungsbau:

• Vorgaben bei der Wohnungsgröße nach den Richtlinien des sozialen Wohnungsbaus können für die Erstbelegung um bis zu 10% überschritten werden

• die Bedingungen für einen Berechtigungsschein müssen vorliegen. Bei mehr als acht Wohnungen ist ein Überschreitung der Einkommensgrenzen möglich (erweiterter B-Schein)

• Erwerb eines Anteils von 520,- Euro an der Genossenschaft durch die SelbsthelferInnen

• Dauernutzungsverträge für die zukünftigen BewohnerInnen

• langfristig stabile Mieten (hier 4,40 Euro/qm Wohnfläche bis zehn Jahre nach Modernisierung)

• Beteiligung an der Zusammensetzung der BewohnerInnengruppe

• Beteiligung an Planung, Gestaltung, Materialauswahl und Umsetzung,

• Einbeziehung individueller Wünsche zur Raumgestaltung, Materialauswahl, Ausstattung

• 15% Selbsthilfeleistung, ca. 1.000 Arbeitsstunden/Person, Abrechnungsmodus nach Vereinbarung

• Selbstorganisation der Gebäudebewirtschaftung zur Verringerung von Nebenkosten (Treppenhausreinigung, Hofpflege, kein Hausmeister ...)

Foto: Friedhelm Birth

Innenhof aus der Vogelperspektive: vor dem Umbau

Foto: Friedhelm Birth

Innenhof aus der Vogelperspektive: heute

Foto: Friedhelm Birth

Innenhof-Fassade mit Durchgang zur Straße

Foto: Friedhelm Birth

Innenhof als Spielplatz

ProjektBeispiel

Selbsthilfeprojekt Heisenstraße 32

hilfearbeiten wurden von der Selbsthilfebetreuung mögliche Arbeiten vorgeschlagen, die auf die vorhandenen Fähigkeiten der SelbsthelferInnen abgestimmt und verteilt wurden. Je nach Arbeitsfeld und Arbeitsumfang wurden die Arbeiten gemeinsam oder in Kleingruppen ausgeführt.

Auf den regelmäßig stattfindenden Treffen wurden Informationen ausgetauscht und Arbeitszeiten, Maschineneinsatz, die Arbeitsgruppen, die Organisation der Materialbeschaffung und anderes besprochen, um die Durchführung der Arbeiten effektiv zu gestalten. Für die Arbeitseinsätze gab es vom Architekturbüro jeweils Arbeitsanleitungen mit detaillierten Angaben zur Vorgehensweise.

Daten und Fakten

Vorderhaus

Selbsthelfergruppe
7 Frauen, 5 Männer +1 Gewerbebetrieb

Selbsthilfearbeiten: Beginn 1999
Grundstücksgröße: 362 qm
Wohneinheiten: 10 WE,
1 Gewerbeeinheit (ca. 61qm Gewerbefläche)
Wohnfläche: ca. 538 qm
Wohnungsgrößen: 30 qm - 79 qm

Baugenehmigung: Juni 2000
Handwerkerleistungen: Juni 2000
Einzug der NutzerInnen: Juli 2001
Fertigstellung Außenanlagen: Mitte 2002 (komplett in Selbsthilfe ausgeführt)
Selbsthilfeleistung:
14,4% der Gesamtkosten,
ca. 680 Arbeitsstunden pro WE
bzw. ca. 540 Arbeitsstunden pro erw. Person

BewohnerInnen:
inzwischen 14 Erwachsene und 3 Kinder

Bauwerkskosten: ca. 843.000 €
Projektkosten gesamt: ca. 1,04 Mio. €
(ohne Kauf)

Hinterhaus

Grundstücksgröße: 131 qm
Wohneinheiten: 2 WE über drei Etagen
Einzug: 1. Wohneinheit im März 2002

Foto: Friedhelm Birth

Dachgeschosswohnung

Foto: Friedhelm Birth

Etagenwohnung

Das engagierte Einbringen der unterschiedlichen Fähigkeiten in der Bauphase war eine wesentliche Grundlage für das Gelingen und die Umsetzung einer funktionierenden Hausgemeinschaft. Durch die Beteiligung bei der Planung und Umsetzung von individuellen Lösungen wurde auch bei diesem Projekt wieder ein hohes Maß an Identifikation erreicht.

Die Selbsthilfegruppe

Im Vorder- und Hinterhaus wohnen heute 17 Erwachsene und drei Kinder. Sie kommen aus unterschiedlichen Lebensverhältnissen und Lebenssituationen, Altersstufen sowie aus verschiedenen Berufen. Außer den Kindern gibt es eine Schülerin, Studierende, Arbeitslose, Angestellte, ein Rentner, Selbstständige.

Die sozialen Qualitäten des Projektes zeigen sich in vielen gemeinsamen Aktivitäten wie Hof- und Grillfeste, auch Freilichtkino im Hinterhof und anderes. Der Elan und die Solidarität in der Gruppe sowie die entstandenen räumlichen Qualitäten bestätigen den Einsatz und ermutigten zu den nachfolgenden Projekten Schneiderberg 17 und Im Moore 35.

Foto: Friedhelm Birth

Selbsthilfegruppe Heisenstraße 32

Baubeschreibung

- *neue Grundrissorganisationen*
- *Einbau neuer Bäder*
- *denkmalgerechte Instandsetzung der Straßenfassade*
- *des Treppenhauses mit Wohnungseingangstüren*
- *Erneuerung der Dacheindeckung/ Holzfenster (1,1 K-Wert Verglasung)*
- *Wärmedämmung: Hoffassade 12cm, Dach 22cm, Kellerdecke 8cm*
- *Verbesserung Schallschutz (Trittschall und Körperschall)*
- *Erneuerung der gesamten Haustechnik, Zentralisierung der Heizungs- und Warmwasseranlage mit Brennwerttechnik*
- *Entsiegelung des Innenhofes*

Auszeichnungen

Innenhofwettbewerb
2. Preis für Innenhofgestaltung und Umsetzung der Stadt Hannover
Bauherrenpreis 2003/2004
ausgezeichnet mit einer „Besonderen Anerkennung“ –Hohe Qualität/Tragbare Kosten– als eines der 21 besten Projekte unter 132 eingereichten Arbeiten

Auslober:
BDA/DST/GdW
Kategorie Sanierungs-, Modernisierungs- und Instandsetzungsprojekte bundesweit ausgeschriebener Wettbewerb durch Bund Deutscher Architekten BDA, Deutschen Städtetag DST und Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen GdW

ProjektBeispiel

Wohngruppe WABE I Edwin-Oppler-Weg 9

Text: Gerd Runge, Walter Zuber, 2004

Individuelles Wohnen in freundschaftlicher Nachbarschaft

Lage des Wohnprojektes
Stadtteil Nordstadt
Edwin-Oppler-Weg 9
30167 Hannover

Ansprechpartner
Wohngruppe WABE, Walter Zuber
Edwin-Oppler-Weg 9
30167 Hannover
Mobil: 0151/54 75 82 02

Planung
Gerd Runge
runge architekten bda
Eleonorenstr. 18
30449 Hannover
Tel.: 0511/169 95 31
runge@runge-architekten.de

Baubetreuung/
Prozessbegleitung
Walter Zuber
Edwin-Oppler-Weg 9
30167 Hannover
Mobil: 0515/54 75 82 02

Kinder, Junge und Alte, Frauen und Männer, Familien, Paare, Alleinerziehende und Singles, niedrige und hohe Einkommen – alle strebten nach einer behaglichen Stadtwohnung in einer sie fördernden Umgebung.

Die Bebauungsform mit Ausrichtung aller Wohnungen auf den Wohnhof mit seinem Umlauf und Laubengang, der dadurch eine ähnliche Funktion erhalten hat, wie z.B. der Flur einer Wohngemeinschaft, wurde in einem mehrmonatigen intensiven Arbeitsprozess, an dem Mieter und Eigentümer beteiligt waren, entwickelt. Sehr unterschiedliche Haushaltstypen wie Alleinstehende, Junge und Alte, Pärchen und Wohngemeinschaft, traditionelle Familien und Alleinerziehende in mehreren Generationen (von 5 Monaten bis 70 Jahre) verteilen sich auf ebenso unterschiedliche Wohnungen mit Größen zwischen 35 und 175 qm.

Von den elf Wohnungen wurden vier Wohnungen als Mietwohnungen im Sozialen Wohnungsbau (mit sofortiger Miet- und Belegungsbindung) errichtet. Mieter wie Eigentümer wurden intensiv an der Planung beteiligt. Die Mieter haben auch bei der weiteren Gestaltung sowie allen anderen sie betreffenden Belangen Mitspracherechte, die im Verein WABE e.V. gemeinsam von allen Bewohnerinnen und Bewohnern wahrgenommen werden. Weiteres gemeinsames Ziel war es schließlich, die üblicherweise gebauten Grenzen zwischen Wohnen und Nachbarschaft durchlässiger zu gestalten.

Die Eigentumsverhältnisse sind für die sieben Eigentumswohnungen nach dem WEG und für die vier Mietwohnungen im Rahmen einer GbR der sieben Eigentümer geregelt. Fehlendes Eigenkapital wurde zum Teil durch Selbsthilfe ersetzt.

Foto: Gerd Runge

Südansicht des Gebäudekomplexes

Foto: Gerd Runge

Hoffassade

Die Wohnanlage erreicht den Niedrigenergiestandard. Die Lüftungswärmeverluste werden über die sehr gute Winddichtigkeit und eine kontrollierte Bedarfslüftung verringert. Die Baustoffauswahl erfolgte nach ökologischen Kriterien. Überwiegend wurde Zellulosedämmstoff verwendet. Die Innendämmungen im Altbau sind zum Teil diffusionsoffen mit Weichfaserplatten und Lehmputz ausgeführt.

Schon aufgrund der Fluktuation der Interessenten während der langen Planungsphase musste für den Neubau ein Bausystem gefunden werden, das sehr unterschiedliche Wohnungsaufteilungen und Grundrisse im Rahmen einer einheitlichen Struktur zulässt.

Die Wohnungstrennungen bestehen aus massiven Bauteilen (KS-Mauerwerk und Betondecken) und werden für die Tragkonstruktion herangezogen. Alle Trennwände können wieder entfernt werden, weil sie als nichttragende Gipsfaserwände ausgeführt sind.
Die Außenwände wurden als vorgefertigte, hoch gedämmte Holztafelwände mit Sperrholzfassade errichtet. In der Holzkonstruktion ist die Zellulosedämmung untergebracht. Der Laubengang ist als weitgehend unabhängige Stahlkonstruktion vor die Holzfassade gestellt

Die Errichtung und der Betrieb der Energieinfrastruktur (Blockheizkraftwerk, Fotovoltaik-Generator, Strom- und Wärmeerzeugung sowie deren Verteilung, Trinkwasser- und Gasversorgung) wird von der eigenen Energiedienstleistungsgesellschaft WABE mbH ökologisch und

Foto: Gerd Runge

Innenhof (Blick in Richtung Norden)

Foto: Gerd Runge

Fassaden-Detail der Südansicht

ProjektBeispiel

Wohngruppe WABE I
Edwin-Oppler-Weg 9

Daten und Fakten
Planungszeit: rund 18 Monate
Bauzeit: ca. 24 Monate
Fertigstellung: Dezember 1999

Baubeschreibung
Integrierte Rechtsformen für 11 Wohnungen (Wohnfläche: 260qm Altbau und 607qm Neubau auf einem rund 1000qm großem Grundstück) mit zur Zeit 28 BewohnerInnen

a)WEG
für sieben Eigentumswohnungen

b)GbR
für vier Mietwohnungen

c) Bewohner/innen - e.V.
für die weitere Gestaltung und die Regelung der Alltagsangelegenheiten

d) GmbH für die Errichtung und den Betrieb der Energie-, Gas- und Wasserversorgung

Gemeinschaftsräume:
Sauna, Waschküche und Mehrfachnutzungsraum, Fahrrad- und Kinderwagenraum

Ökologie:
Tandemkraftwerk aus BHKW und Photovoltaikgenerator
Regenwasserversickerung
Niedrigenergiestandard mit kontrollierter Bedarfslüftung
Ökologische Baustoffe
Begrünte Dächer (geplant)

Foto: Walter Zuber

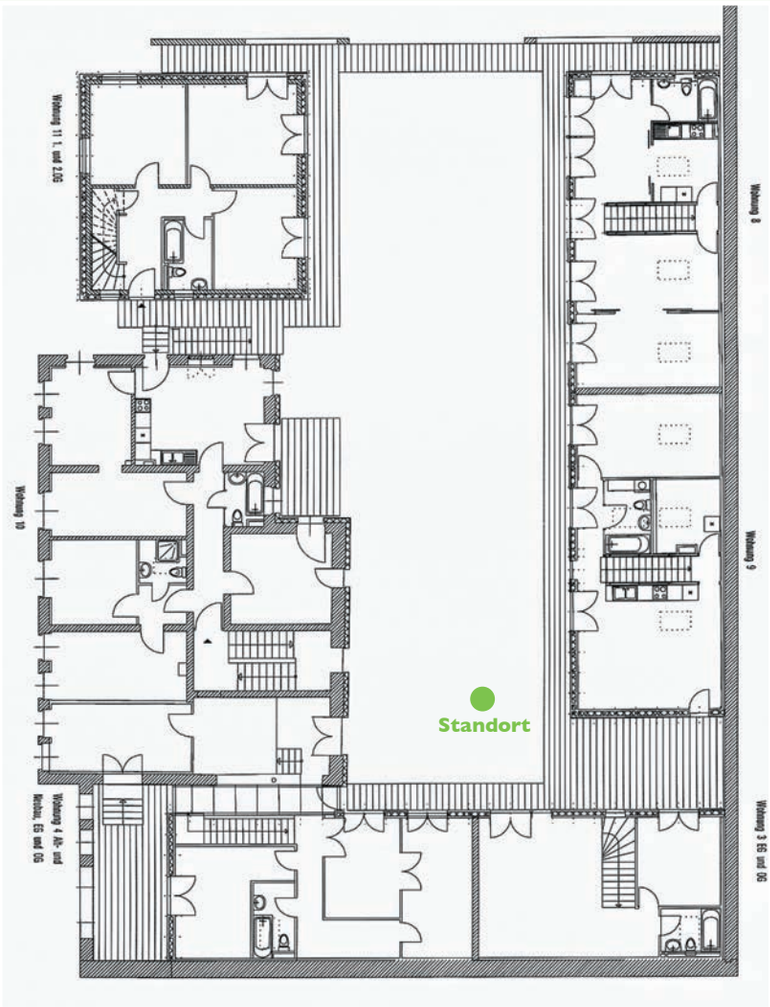
gefeiert wird mit Familie und Freunden

wirtschaftlich besorgt. Zum Abfangen von Verbrauchsspitzen wird ein Brennwertkessel zur Beheizung zugeschaltet bzw. zusätzlicher Strom aus der Photovoltaikanlage oder aus dem Netz eingespeist. Über die Straße hinweg ist ein größeres Ateliergebäude an diese Energieversorgung angeschlossen.

Die Gesellschaft betreibt auch die Sauna sowie die Waschmaschinen und Trockner in den Gemeinschaftsräumen, zu denen noch ein Kinderwagen- und ein Fahrradraum gehören.

Die Baugemeinschaft hat nach ihrer Überzeugung ihre Ziele, individuellen Wohnbedarf zu bezahlbaren Preisen und ökologisch verträglich zu errichten, nahezu erreicht. Zwar wurde auf einen Bauträger verzichtet und auf Verträge untereinander gesetzt, die eine Spekulation mit den Wohnungen ausschließen.

Eine deutliche Begrenzung typischer Baupreissteigerungen in der Ausführung konnte allerdings nicht erreicht werden. Als Trostpflaster wurde denn auch die Auszeichnung mit dem zweiten Platz beim niedersächsischen Staatspreis für Architektur gegen eine große Konkurrenz im EXPO-Jahr 2000 angesehen.



Quelle: Gerd Runge

Grundriss der gesamten Wohnanlage

Kosten

Gesamtkosten inklusive Grundstück (ohne individuelle Sonderwünsche) 1.814.775 Euro

Förderung:
Eigenheimförderung für 7 Wohnungen, Wohnungsbauförderprogramm des Landes Niedersachsen und Aufwendungszuschüsse der Landeshauptstadt Hannover für vier Wohnungen,

Zuschüsse des Fonds ProKlima bei den Stadtwerken Hannover

Selbsthilfe

Aufräum- und Abbrucharbeiten auf dem Baugelände und im Altbau, Fassadenreinigung des Altbaus, Verlegung von Holzfußböden, teilweise Einbauschränke- und Küchenbau, Durchführung der Malerarbeiteninnen, Fliesenlegergewerke, Leichtbauwände, Innentüren, teilweise Winddichtigkeitsisolierungsarbeiten, Umlauf- und Terrassenbeplankung, Teilgestaltung der Grünanlagen

Foto: Walter Zuber

vom Standort Blick nach links

Foto: Walter Zuber

vom Standort Blick nach rechts

ProjektBeispiel

Wohnprojekt Gilde-Carré

Text von Ralf-Hagen Ferner, Bewohner des Projektes

Selbstbestimmt und gemeinschaftlich Wohnen und Leben, um Vereinzelung und soziale Isolation zu verhindern – das war nicht nur ein wichtiger Antrieb, sondern das ist seit März 2005 auch Alltag bei den Bewohnern des Wohnprojekts Gilde-Carré geworden.

Lage des Wohnprojektes
Stadtteil Linden
Blumenauer Str. 31/33
30449 Hannover

Ansprechpartner
Projekt
Frauke Ferner
Tel.: 0511/44 23 97
Fax: 0511/21 34 246

Bauherrin
OSTLAND Wohnungsgenossenschaft eG
Stephanusstr. 58, 30449 Hannover
Tel.: 0511/94 994 0

Architektengemeinschaft
Hübotter + Stürken
Architektengemeinschaft BDA
Tessenowweg 11, 30559 Hannover
Telefon: 0511/52 30 85
Fax: 0511/51 25 72
architekten@huebotter-stuerken.de

Beratung zum barrierefreien Bauen
Architektin Sabine Rebe,
Wohnplan Architektur und Beratung
Hornemannweg 7, 30167 Hannover
Telefon 0511/169 02 46
rebe@wohnplan.info

Daten und Fakten
Erste Idee: 1999
Bezug: März 2005
Anzahl WE: 15
Anzahl Bewohner: 15 (13 Mietparteien, 2 WE gehören nicht zur Gemeinschaft)
Wohnungsgrößen: 58 bis 85qm
Wohnungstypen: 11x2-Zi.-, 4x3-Zi.-Whg.
Grundstücksgröße: 773qm
Freiflächenanteil: 77qm
Vertragsform: Miete
Rechtsform: GbR als Mieterin für die Gemeinschaftsräume

Entstehungsgeschichte des Wohnprojekts Gilde-Carré

1999 traf sich eine kleine Gruppe von befreundeten Menschen, um über neue Wohn- und Lebensformen nicht nur nachzudenken, sondern um sie zu verwirklichen. Drei Jahre später wurde der Verein „Wohnkonzept 12 e.V.“ gegründet. Vier Ziele waren bei der Gründungsversammlung die verbindliche Grundlage für die Mitgliedschaft im Verein: 1. die Entwicklung, Erprobung und Förderung neuer Wohn- und Lebensformen, 2. die Entwicklung neuer Formen der Selbst- und Nachbarschaftshilfe, 3. die Vermeidung von Vereinzelung und sozialer Isolation im Alter und 4. gegenseitige Unterstützung im Alltag und bei Hilfebedürftigkeit. Die Vereinsmitglieder wollten diese Ziele mit Wohnprojekten in generationenübergreifender, gemeinschaftlicher und selbstbestimmter Wohnform verwirklichen. Das Merkmal „generationenübergreifend“ konnte nicht realisiert werden, da zum einen Kostenargumente und zum anderen der lange Planungszeitraum Familien und/oder alleinerziehende Eltern abgeschreckten.

Im Herbst 2001 traf die Gruppe auf die Wohnungsgenossenschaft OSTLAND eG, die bereit war, ein gemeinschaftliches Mietprojekt zu realisieren. Zum ersten Mal war es einer bestehenden Gruppe in Hannover gelungen, einen genossenschaftlichen Bauträger für ein solches Projekt zu gewinnen. Ab dem Frühjahr 2002 fanden regelmäßige Planungstreffen zwischen der OSTLAND und der Gilde-Gruppe statt. Von den mittlerweile 43 Vereinsmitgliedern des Vereins „Wohnkonzept 12 e.V.“ nahm anfangs eine stabil bleibende Kerngruppe regelmäßig und eine größere Gruppe wechselnder Vereinsmitglieder an dem Planungsprozess teil. Die Gilde-Gruppe bestand schließlich aus 14 Personen des Vereins Wohnkonzept 12, denen im Gegensatz zu anderen Mitgliedern sowohl der sehr städtische Standort mit hervorragender Infrastruktur als auch die Zusammensetzung der Gruppe zusagte.

Im Juni 2004 war die Grundsteinlegung. Zu dem Zeitpunkt wurden zwischen OSTLAND und Wohnprojektgruppe die vertraglichen Dinge (Genossenschaftsanteile, Mietverträge und Mietbindung) intensiv und zum Teil konträr verhandelt. Die Gilde-Gruppe gründete im September 2004 eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR). Mit diesem Schritt stellte sie rechtliche Verbindlichkeit nach innen und nach außen her. Die zukünftigen Wohnprojektmitglieder verpflichteten sich gegenseitig, die Kosten für die Ausstattung der Gemeinschaftsräume aufzubringen und „nach außen“, die laufenden Kosten für Miete und Nebenkosten zu zahlen. So war gewährleistet, dass die Gruppe den Gemeinschaftsbereich

mieten und selbstbestimmt verwalten konnte. Unmittelbar vor der Unterzeichnung des Gesellschafter-Vertrages kam es zu einer Krise, weil ein Ehepaar sich aus dem Projekt zurückzog. Eine Einzelperson unterzeichnete zwar noch den Gesellschaftervertrag, wenig später aber nicht ihren vorbereiteten Mietvertrag und erklärte ebenfalls ihr Ausscheiden aus dem Projekt. Mit einer Moderation stellte die Wohnprojektgruppe ihre Arbeitsfähigkeit wieder her. Die Kosten dafür wurden im Umlageverfahren von der Gilde-Gruppe selbst getragen.

Alle Mitglieder der Gilde-Gruppe waren Mitglieder im Verein Wohnkonzept 12 e.V.; sie betrachteten den Verein als ihren ideellen „Überbau"; die Ziele der Vereinssatzung waren ausdrücklich in den Gesellschaftervertrag der GbR übernommen worden. Das Klima zwischen Verein und Wohnprojekt verschlechterte sich trotz vielfacher Klärungsversuche. Alle Mitglieder des Wohnprojekts sind in 2007 aus dem Verein Wohnkonzept 12 (den sie z. T. mit hohem Arbeitseinsatz mitgegründet hatten) ausgetreten und als Wohnprojekt Gilde-Carré GbR dem Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. beigetreten.

Das Haus und die Rechtsform

Der viergeschossigge Neubau verfügt über 15 abgeschlossene Wohnungen und einen ca. 100 qm großen Gemeinschaftsbereich - dem Herzstück des Projekts. Dieser umfasst den Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, einen Büro- und Hobbyraum, zwei Gästezimmer und in der Tiefgarage einen Stellplatz für die Fahrräder der Wohnprojektmitglieder. Im Keller wird ein Werkraum und der Waschmaschinen- und Trockenraum von der OSTLAND kostenfrei zur Verfügung gestellt.

Das Gebäude verfügt über zwei Eingänge und ist barrierefrei gebaut. Zu jedem Eingang gehört ein Fahrstuhl. Es gibt vier 3-Zimmer-Wohnungen (85 m²) und zwölf 2-Zimmer-Wohnungen (55 m² bzw. 69 m²), alle Wohnungen verfügen über Balkon oder Terrasse, die nahezu barrierefrei zugänglich sind (2 cm hohe Schwelle zum Regenschutz). Wohn- und Schlafbereich aller Wohnungen sind nach Süden, zur Innenseite des Gilde-Carrés, ausgerichtet.

Die Bäder sind mit bodengleichen Duschen ausgestattet. Je nach Vorliebe der Mieter konnte in der Planungsphase festgelegt werden, ob zusätzlich eine Badewanne vorhanden sein sollte oder nicht. Das Haus ist hoch lärm- und wärmegedämmt; es ist insgesamt in gehobenem Standard gebaut.

Wie oben schon erwähnt, haben die Bewohner für die Verwaltung des Gemeinschaftsbereiches eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) gegründet. Die GbR ist Mieterin des Gemeinschaftsbereichs. Die geschäftsführenden Gesellschafter/-innen sind für alle Fragen des Gemeinschaftsbereiches zuständig; für Fragen zu den eigenen Wohnungen bleiben die Mieter selbstbestimmt verantwortlich. Fragen zum gemeinschaftlichen Leben werden in den Hausrunden geklärt.

Baubeschreibung

4-geschossiger Neubau in gehobenen Standart und barrierefrei, 2 Fahrstühle, jede Whg. mit Balkon oder Terrasse
Gemeinschaftliche Räumlichkeiten:
-eine Zweizimmer-Gemeinschaftswohnung inkl. Küche und Terrasse
-zwei Gästezimmer mit Dusche und WC
-einen Werkraum
-einen Wasch- und Trockenraum
-Tiefgarage und Fahrradkeller

Kosten

Einmalig mussten Genossenschaftsanteile der OSTLAND erworben werden (€ 300,- pro angefangene 10 qm plus ein Anteil für den Gemeinschaftsbereich).

Die Miete für die individuelle Wohnung beträgt pro qm € 7,42 plus Nebenkosten.

Die Miete für den Gemeinschaftsbereich beträgt ca. € 890,--/Monat, damit entfallen im Monat auf jedes Wohnprojektmitglied € 75,-- für den Gemeinschaftsbereich.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Richtfest Wohnprojekt Gilde-Carré

ProjektBeispiel

Wohnprojekt Gilde-Carré

Gilde-Carré
Ansicht Blumenauer Straße

Foto: Ralf-Hagen Ferner

Wohnprojekt Gilde-Carré
Erfahrungen, von denen
zu künftige Projekte lernen können

Wie war die Zusammenarbeit mit der OSTLAND?

• Nach der Zusage der Genossenschaft, man könne sich vorstellen, ein Wohnprojekt mit einer Gruppe zu verwirklichen, fand zwei Jahre lang eine regelmäßige und konstruktive Zusammenarbeit mit der anfangs noch wechselnd zusammengesetzten Wohnprojektgruppe (acht bis 15 Personen) statt.

• Von Anfang an gab es klare, eindeutige Aussagen der Genossenschaft zum Kostenrahmen: Genossenschaftsanteile, Miete und Nebenkosten

• Die Wohnprojektgruppe selbst hatte klare Grundsätze für „ihr" Wohnprojekt: gemeinschaftlich, generationenübergreifend und selbstbestimmt. Diese Grundsätze waren aus der Zielsetzung des Vereins abgeleitet.

Worauf sollten Wohngruppen achten?

• Jede Sitzung mit der Genossenschaft wurde von der Genossenschaft durch eine Sachbearbeiterin protokolliert. Die Gruppe hat ebenfalls von jeder Sitzung zeitnah ein Protokoll erstellt. Die Protokolle wurden nicht ausgetauscht.

• Vor jeder neuen Sitzung haben die Mitglieder der Wohnprojektgruppe ihr Protokoll bearbeitet und die Inhalte des nächsten Treffens mit der Genossenschaft vorbereitet. Meist wurden die zu besprechenden Punkte zur Vorbereitung der Genossenschaft mitgeteilt.

•Neben den Verhandlungen mit dem Bauträger gab es Besuche bei anderen Wohnprojekten und immer wieder Treffen im

Die Entwicklung des gemeinschaftlichen Wohnens im Wohnprojekt Gilde-Carré

Beim Einzug der Mieter waren noch nicht alle Baustellen im Haus abgeschlossen: das Gebäude war noch eingerüstet, Balkone und Terrasse noch nicht fertig, die Mitglieder des Projektes waren zunächst mit Reklamationen beschäftigt.

Auch das gemeinschaftliche Wohnen musste sich erst einspielen. 15 Personen mit unterschiedlichen Lebenserfahrungen und unterschiedlichen Herangehensweisen beim Lösen von alltäglichen Problemen haben in gemeinsamer Arbeit von der Auswahl von Gardinen bis zur Anschaffung der Kücheneinrichtung das Herzstück des Wohnprojekts ausgestattet – und nebenher Ärger mit Handwerkern in der eigenen Wohnung bewältigt. Nach etwa einem Dreivierteljahr kam es zu einer ernsten Krise zwischen den Mitgliedern des Wohnprojekts. Neben den äußeren Belastungen spielten neben vielen anderen Motiven unterschiedliche Auffassungen über „gemeinschaftliches Leben" und nicht zuletzt Rollenkonflikte (Leitungsfunktion) eine Rolle. Dieser Konflikt wurde im Rahmen einer Gruppensupervision bearbeitet: was hält die Gruppe im Kern zusammen?

Seither hat sich eine freundschaftliche, verlässliche Nachbarschaft im Wohnprojekt entwickelt. Bei den 14-tägigen Hausrunden wird besprochen, was die GbR und das gemeinschaftliche Leben wie auch die Aktivitäten angeht. Gemeinschaftlich bedeutet nicht, dass alle alles machen müssen. Vieles ist zwar selbstverständlicher Alltag geworden, aber neben der Hausrunde gibt es keine Verpflichtung zur Teilnahme an irgendetwas. Wer Ideen für Aktivitäten hat, die andere interessieren könnten, bietet sie mündlich oder per Aushang an. Es gibt zum Beispiel das gemeinsame Kochen und Mittagessen am Donnerstag, die Neigungsgruppen (Englische Konversation; Literatur; Spieleabend), den Putz- und auch den Gartendienst. Einige Bewohner treffen sich regelmäßig als Walking-Gruppe, andere besuchen gemeinsam ein Gymnastik-Studio. Ein Bewohner organisiert etwa pro Quartal eine Tageswanderung. Daneben gibt es wechselseitige Besuche in den Wohnungen oder Verabredungen

zum Kino- oder Kneipen-Besuch. Und nicht zuletzt: alle Bewohner sind aktiv und einige sind viel unterwegs.

Durch Krankheitsfälle im Wohnprojekt angestoßen, gibt jedes Wohnprojektmitglied täglich bis zum Mittag ein Signal, dass es wohlauf ist. Fehlt das entsprechende Zeichen, sehen wir in der Wohnung nach. Bei einem Notfall gibt es von jedem Bewohner die individuelle Notfallliste mit den notwendigen Daten für das Krankenhaus wie auch mit den Adressen der zu informierenden Personen. Bei Krankenhausaufenthalten wird gemeinschaftlich eine Besuchsregelung beschlossen. Eine dauerhafte Pflege wird von den Mitbewohnern nicht zugesagt, wohl aber besteht die Zusage, sich bei Hilfebedarf zu kümmern und zum Beispiel den Einsatz eines Pflegedienstes zu kontrollieren. Hilfe im Alltag ist unabhängig von Krankheit oder Pflege bereits jetzt selbstverständlich.

Das Verhältnis zu den Nachbarn im Gilde-Carré, die in 64 Einfamilienhäusern leben, ist mittlerweile von guten Beispielen geprägt. Mit vielen Aktionen, zum Beispiel Weihnachtsbacken oder Ostereier-Malen mit den Kindern aus der Nachbarschaft, Beteiligung am Stammtisch und dem Angebot des Spieleabends an die Nachbarn oder dem Mitmachen beim gemeinsamen Straßenfest ist „generationenübergreifend“ zwar nicht im Wohnprojekt, aber in und mit der Nachbarschaft in Ansätzen möglich.

In den Stadtteil hinein existieren mittlerweile viele Kontakte: einige Bewohner gehen regelmäßig zu den Bezirksratssitzungen. Andere sind in den Kirchengemeinden engagiert. Wieder andere beteiligen sich in der Arbeitsgemeinschaft Lindener Vereine oder in dem von der Stadt Hannover moderierten Seniorennetzwerk im Quartier. Darüber hinaus gibt es eine rege Öffentlichkeitsarbeit, um den Gedanken des selbstbestimmten, gemeinschaftlichen Wohnens weiter zu verbreiten.

Rückblick und Ausblick

Rückblickend stellen wir fest, dass sich die intensive, gemeinsame Arbeit von den ersten Treffen bis zum Einzug in das Wohnprojekt Gilde-Carré gelohnt hat. Uns selbst ist es manchmal deutlich, dass wir wirklich dabei sind, neue Wohn- und Lebensformen und neue Formen der Selbst- und Nachbarschaftshilfe zu verwirklichen. Wir unterstützen uns gegenseitig im Alltag und bei Hilfebedürftigkeit und vermeiden Vereinzelung und soziale Isolation. Wir bringen Nähe und Distanz in Balance. Wir praktizieren den Spagat zwischen Eigenverantwortung und solidarischem Handeln.

Unser Wohnprojekt wird nie „fertig“ oder abgeschlossen sein. Wir verändern uns als Personen und als Gruppe. Der demografische Wandel hat Bedeutung für uns, für unseren Stadtteil und insgesamt für die Gesellschaft. Das soziale Netz, das 15 Menschen seit knapp drei Jahren im gemeinschaftlichen Wohnprojekt Gilde-Carré knüpfen, ist tragfähig und zukunftsweisend. Unser Wohnprojekt Gilde-Carré ist ein zukunftsweisendes Modell für selbstbestimmtes, gemeinschaftliches Leben geworden.

Verein und interne Treffen der Wohnprojektgruppe wie auch selbstorganisierte Seminare für den gesamten Verein.

Welche Rolle spielte der Architekt?
Der Geschäftsführer der Genossenschaft, der Architekt Tobias Hübotter und die Wohnprojektgruppe bildeten die Akteure in den Verhandlungen. Der Architekt hat die Ideen der Gruppe unterstützt (z.B. Veränderungen der Grundrisse, Verlagerung des Gemeinschaftsraums). Er hat die unterschiedliche Gestaltung der individuellen Wohnungen ermöglicht.

Wie viel Einfluss hatten die Bewohner auf Grundrisse, Ausstattung der Wohnungen und Gemeinschaftsbereiche?
Sehr großen. Bis auf die tragenden Wände und die äußere Erscheinung des Gebäudes war alles verhandelbar. Die zentrale Begrenzung war: „Das können Sie alles haben. Aber das kostet.“

Welche externe Beratung wurde in Anspruch genommen?
• Die von der Gruppe wegen ihrer Kenntnisse zum barrierefreien Bauen hinzugezogene Architektin Sabine Rebe wurde von der Genossenschaft und dem Architekten akzeptiert und hat beratend mitgestaltet.
• Zu Fragen des Mietrechts konnte ein Gruppenmitglied aus der beruflichen Tätigkeit klärende Auskünfte einbringen.
• Zur Bewältigung einer Krise traf sich die Wohnprojektgruppe mit einem Moderator.

Gab es Unterstützung von Seiten der Stadtverwaltung oder Lokalpolitik?
• Eine sehr förderliche Unterstützung gewährte die Leiterin der Stadtteilbibliothek Krausenstraße. Hier konnte sich der entstehende Verein Wohnkonzept 12 an einem festen Ort zur festen Zeit treffen.
• Am Standort des Wohnprojektes gab es ideelle Unterstützung durch die Bezirksbürgermeisterin.

ProjektBeispiel

Baugruppe Sedanstraße 71

Lage des Projektes
Stadtteil Oststadt
Sedanstr. 71

Ansprechpartner
Dipl. Ing. Lydia Ziegltrum
Garten- und Freiraumplanerin,
Bewohnerin im Projekt
Sedanstraße 71
Tel.: 0511/62 20 31
lydia@gruene-tagtraeume.de
www.gruene-tagtraeume.de

Architekt
Helmut Rentrop
Richard Wagner Str. 5
30177 Hannover
Tel.: 0511/534 827-0
helmutrentrop@t-online.de

Innenstadtnah wohnen, aber mit Kind und Kegel, Garten und guter Nachbarschaft, das sollte doch irgendwie möglich sein. Mit der Idee, Einfamilienhausqualitäten in den Geschosswohnungsbau zu übertragen und dem Kauf eines entsprechenden Grundstücks begann das Projekt Sedanstraße Anfang 2004.

Initiiert wurde das Projekt von 4 Familien, die den Architekten Helmut Rentrop gebeten hatten nach einem Grundstück zu schauen und ein Gruppenbaukonzept zu erstellen. Das nach einiger Suche gefundene Grundstück, eine als Parkplatz genutzte Baulücke, keine 100m vom Hauptbahnhof entfernt schien ideal. Leider waren hier aber in den vergangenen 10 Jahren alle Planungsbemühungen an den Einsprüchen der Nachbarn gescheitert (Rentrop 2006: mdl.). Herr Rentrop konnte durch intensive Gespräche Ängste und Befürchtungen der Nachbarn entkräften oder mit in die Planung einbeziehen und erhielt auf diese Weise ihre Zustimmung.

Nach einem Zeitungsbericht über das Projekt gab es schon bald lange Wartelisten von interessierten Familien". Die Rahmenplanung war zu Beginn der Interessentensuche schon fast fertig, es gab ein Gesamtkonzept für die Gebäude, Spielraum war jedoch noch in der individuellen Ausgestaltung der Wohnungen. So waren bereits zu Beginn die wesentlichen Kosten klar ersichtlich.

Im März 2004 wurden erste Gespräche mit den Bauinteressierten geführt. In einem Klärungsprozess wurden Wünsche und Interessen ausgetauscht. Als acht ernsthaft interessierte Bauherren gefunden waren,

Foto: Lydia Ziegltrum

Gartenansicht Baugruppe Sedanstraße 71

wurde die Gruppe für neue Mitglieder geschlossen. Um eine gewisse Verbindlichkeit zu schaffen, wurde für den Kreis dieser zukünftigen Wohnungseigentümer ein „Eintrittsgeld“ von 2500 € vereinbart. Dies diente auch dazu, die bisher angefallenen Architektenleistungen auszugleichen. Vereinbart wurde auch, dass bei einem eventuellen Ausstieg die Hälfte des Geldes im Projekt blieb.

Im Dezember 2004 wurde der Bauantrag gestellt. Nach Erteilen der Genehmigung im Mai 2005 wurde das Grundstück gekauft. So konnte nach ungefähr einem Jahr gemeinsamer Planungsphase mit dem Bau begonnen werden. Bereits im Februar 2006 waren die Gebäude bezugsfertig.

„Jede Familie hatte die Möglichkeit, ihren Wohngrundriss den individuellen, persönlichen Ansprüchen anzupassen. Der allgemeine Standard wurde gemeinsam, in den Baugruppentreffen festgelegt, die in dreiwöchigem Rhythmus stattfanden“ (Ziegltrum 2007: 15). Wer in welche Wohnungen einziehen würde, wurde jedoch erst zu einem erstaunlich späten Zeitpunkt, im September 2005, bei einem gemeinsamen Abendtermin geregelt. Das lange Offenhalten der Verteilung wird nach Meinung des Architekten oft als sehr schwierig eingeschätzt. Es habe jedoch den großen Vorteil, dass sich die Menschen stärker einander annähern. Geschehe das Abstecken des Anteils zu früh, führe es zu einer geringeren Offenheit im gesamten Planungsprozess und damit zu vermeidbaren Auseinandersetzungen (Rentrop 2006: mdl.). Drei große Feste (Projektbeginn, Abschluss des Gemeinschaftsvertrages und Richtfest) trugen außerdem zum Zusammenhalt der Gruppe bei. Externe Beratungsleistungen spielten in diesem Projekt keine wesentliche Rolle.

Häuser und Garten

„Auf dem 1000qm großen städtischen Grundstück entstanden zwei moderne, vierstöckige, gespiegelte Gebäude in Zeilenrandbebauung. Aufgrund der Festlegungen im Bebauungsplan verjüngen sich die Ge-

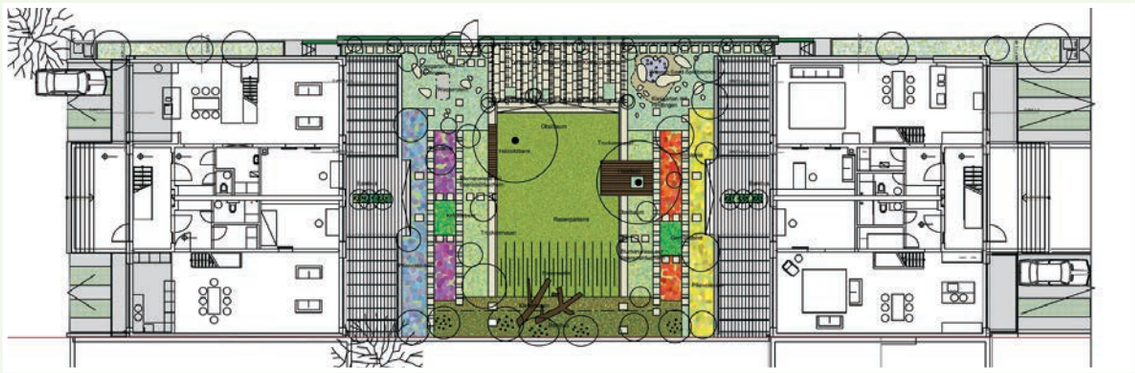
Foto: Lydia Ziegltrum

ein Paradies für Stadt-Kinder

Daten und Fakten

Erste Idee: Januar 2004
Planungszeit mit Interessierten: ab März 2004
Baubeginn: Mai 2005
Bezug: Februar 2006

8 Wohneinheiten mit 15 Erwachsene und 15 Kinder
Wohnungsgrößen: 125 bis 165qm
Wohnfläche gesamt: 1200qm
Grundstücksgröße: 1000qm
Gemeinschaftsgarten: 430qm
Vertragsform: Eigentum
Rechtsform: WEG



Lageplan Sedanstraße 71 von Lydia Ziegltrum

ProjektBeispiel

Baugruppe Sedanstraße 71

Baubeschreibung
zwei gegenüberliegende Mehrfamilienhäuser in gehobenem Standart,
Haus im Haus Prinzip:
Wohnungen gehen über zwei Etagen
Haustechnik:
Fernwärmeanschluss, gemeinschaftlicher Datenanschluss,
Dämmtechnik im Passivhausbereich

Foto: Lydia Ziegltrum

Gemeinschaftsgarten hinter Mauern

bäude einseitig ab dem zweiten Stock und werden durch eine in Holzständerbauweise aufgesetzte Penthouseetage mit Gründach abgeschlossen. Das Charakteristische der Wohngebäude ist die sehr offene, transparente Bauweise mit Fensterfronten bis zum Boden. Der Wohn-, Ess- und Kochbereich ist in einem großen Raum zusammengefasst"„Ein weiteres wichtiges Detail für die Bauherren, die alle bisher in Altbauten lebten, ist die mit 2,70 m vergleichsweise hohe Geschossdeckenhöhe für Neubauten" (Ziegltrum 2007: 15).

Die unteren Wohnungen sind zweistöckig und bieten über die private Terrasse einen direkten Zugang zu dem gemeinschaftlich genutzten Garten. Im dritten Geschoss sind die Wohnungen einstöckig und ebenfalls mit einer privaten Terrasse versehen, während die darüber liegenden Wohneinheiten wieder über zwei Stockwerke gebaut sind und über eine große Dachterrasse verfügen (ebd.: 16).

Unter den Gebäuden befinden sich je 4 Einstellplätze, die von den mehrheitlich motorisierten Bewohnern der Anlage aufgrund des akuten Parkplatzmangels in dieser Gegend sehr geschätzt werden (ebd.: 17).

Das Besondere dieses Projektes ist der gemeinsam nutzbare Garten, der zwischen den gespiegelten Zwillingsgebäuden liegt. Verantwortlich für die Gartenplanung ist Lydia Ziegltrum, auch Bewohnerin des Projektes und Freiraumplanerin. „Der Garten ist von allen Seiten baulich gefasst, entweder durch Gartenmauern oder die angrenzenden Erdgeschosswohnungen. Der Garten lädt ein zu ungezwungenen Gesprächen und fördert den Austausch zwischen den Bewohnern. Die Kinder können sich frei und trotzdem behütet bewegen und durch die Wohnzimmer-

Rasenfläche mit Bodenwelle im Gemeinschaftsgarten zwischen Vorder- und Hinterhaus

Foto: Lydia Ziegltrum

türen Kontakt zu den anderen Kindern der Erdgeschosswohnungen aufnehmen. Der Garten wurde auch schon mehrfach für gemeinsame Grillabende der Hausgemeinschaft genutzt".

... „In einer gemeinsamen Pflanzaktion der Bewohner mit der ausführenden Gartenbau-Firma konnten die Baukosten etwas gesenkt und die Identifikation der Anwohner mit ihrem Garten erhöht werden. Gemeinsame Aktionen im Garten wie zum Beispiel das Blumenzwiebelsetzen im Herbst oder die „offene Pforte" im September fördern das Gemeinschaftsgefühl und bieten immer Anlass zu kleineren Festivitäten" (ebd.: 17f).

Kosten

Da alle Wohnungen dieselbe Qualität haben, wurden sämtliche Kosten für den Innenausbau pauschal berechnet. Das heißt, die Abrechung erfolgte nach Wohnflächenanteil. Insgesamt lagen die Kosten für die Bauherren einschließlich aller Nebenkosten bei 230.000 bis 280.000 €. Der Durchschnittswert lag bei 1550 € pro qm. Dazu kamen Kosten für das Grundstück von 64.000 € pro Partei (330 € pro qm). Für Familien mit Anspruch auf den Kinderbaulandbonus verringerte sich dieser Wert entsprechend (3 Kinder = 30 % weniger).

Die Individualisierung der Kosten ergab sich lediglich aus der Auswahl der Badfliesen und der Sanitärausstattung. Auf diese Weise wurde einerseits der individuelle Gestaltungsspielraum eingeengt, andererseits wurden Diskussionen um den Ausbaustandard der einzelnen Wohnungen und damit eine große Anzahl möglicher Konflikte vermieden (Rentrop 2006: mdl.).

Unterm Strich

Für die Baufamilien, die alle aus der Oststadt kamen, in diesem Stadtteil auch bleiben wollten und zum Teil schon seit langem für ihre wachsenden Familien nach größerem, aber dennoch bezahlbarem Wohnraum suchten, war dieses Projekt ein Glücksfall. Die meisten Personen kannten sich schon, sind zum Teil befreundet.

Erfolgsfaktoren waren vor allem: Der Standort, Mitbestimmung der Bewohner/innen bei der Gestaltung von Wohnungsgrundrissen und Garten sowie eine Hausgemeinschaft von Menschen mit ähnlichem Lebensstil, die schon in der Planungsphase „zusammenwachsen" konnten.

Zudem ein ganz wesentlicher, nicht selbstverständlicher Faktor: Das Projekt wurde zügig umgesetzt. Von der ersten Idee bis zum Einzug waren nicht mehr als zwei intensiv genutzte Jahre vergangen. Auch baulich hat es einiges zu bieten: 2006 wurde das Projekt für den niedersächsischen Staatspreis für Architektur nominiert.

Quellen: Rentrop, H./Architekt–Gespräch 06.03.2006. Ziegltrum, L./
Garten- und Freiraumplanerin–Wohnen mit Kindern in der Stadt,. Stadt+Grün 2007(07): 15-19).

Foto: Lydia Zieglrum

„Eigenleistung" durch die Jüngsten

Foto: Lydia Zieglrum

Wasserspiele an der Grundstücksgrenze

Foto: Lydia Zieglrum

auch die „Großen" wollen spielen

ProjektBeispiel

Küchengartenstraße

MITTEN IN LINDEN
Baugemeinschaft Küchengartenstraße

Lage des Projektes
Stadteil Linden
Küchengartenstraße2a und 2b

Ansprechpartner
Architekten
krause.bade architekten
Herwig Krause
Tel.: 0511/600 29 24
herwigkrause@htp-tel.de
Uwe Bade
Tel.: 0511/600 27 94
bade@archbade.de

Projektsteuerung
PlanW (Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft)
Volker Holtermann-Köhler
Büro Hannover:
Stephanusstr. 23, 30449 Hannover
info@planw-gmbh.de
www.planw-gmbh.de

Partner der Conplan in Niedersachsen
www.conplan-gmbh.de

Foto: krause.bade architekten

Blick auf das Grundstück Küchengartenstraße

Text: krause.bade architekten und Volker Holtermann-Köhler

In der Küchengartenstraße, im Stadtteil Linden, entsteht auf einem insgesamt 1.680 m² großen Grundstück ein Neubau für eine Baugemeinschaft von 18 Parteien. Das 5½-geschossige Gebäude mit großzügigen, privaten Terrassen, Loggien oder Balkonen für jede Wohneinheit ist zwischen Lichtenbergplatz und Lindener Markt sehr zentral im Stadtteil gelegen.

Gemeinsam planen - Individuell wohnen

Das Projekt wurde von den Architekten Herwig Krause und Uwe Bade initiiert, die mit Leidenschaft und Sachverstand das „Prinzip Baugemeinschaft“ unterstützen. In einem partnerschaftlichen Prozess wurde gemeinsam mit den zukünftigen BewohnerInnen ein Gebäude geplant, das baulich in das Quartier passt und in Entwurf und Umsetzung den individuellen Wohnbedürfnissen der jeweiligen NutzerInnen folgt.

Unverzichtbare Bestandteile einer erfolgreichen Projektumsetzung waren für die Architekten von Beginn an ein klares Planungs- und Entwicklungskonzept, eine professionell geführte Diskussionskultur mit transparenten Entscheidungsstrukturen nach innen und eine verbindliche Bauherrenvertretung nach außen. Um dies nachhaltig zu gewährleisten, wurde die PlanW–Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft (Partner der CONPLAN in Niedersachsen) beauftragt den vielfältigen Abstimmungsbedarf zu moderieren und zur Entscheidung zu bringen, sowie die Kosten-, Finanz-, und Zahlungspläne zu erstellen und zu überwachen.

Die Baugemeinschaft Küchengartenstraße wird von etwa 30 Erwachsenen und 20 Kindern gebildet, die dort in kleinen und großen Familien, alleine oder zu zweit wohnen werden. Die Gründe an diesem spannenden Wohnprojekt teilzunehmen sind vielschichtig und sehr persönlich. Der zentrale, aber doch ruhige Standort liegt sicher allen sehr am Herzen. Viele Bewohner kommen aus dem Stadtteil und sind mit dem Quartier seit ihrer Jugend-, Ausbildungs- oder Studentenzeit und über zahlreiche Lebens-, Arbeits- und Freizeitaktivitäten verbunden.

Die Entscheidung für den zentralen Wohnstandort MITTEN IN LINDEN ist für die Mitglieder der Baugemeinschaft in jedem Fall eine bewusste Entscheidung für die Verbindung von individueller Wohnung und über den Planungs- und Bauprozess gewachsener, guter Nachbarschaft.

Das Quartier

Zentraler Punkt von Linden-Mitte, dem überwiegend bürgerlich geprägten Teil der ehemalig unabhängigen Stadt Linden, ist der Lindener Marktplatz mit dem Rathaus, dem Nachtwächterbrunnen und einem der schönsten Wochenmärkte von Hannover.

Rund um den Lindener Markt haben sich neben Cafés, Kneipen und Restaurants trendige Läden von Wohnkultur bis zu aktueller Mode angesiedelt und prägen das Flair des Quartiers. Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtung und zwei Stadtbahnlinien sind fußläufig erreichbar. Die Grundschule am Lindener Markt ist unmittelbar benachbart, mehrere weiterführende Schulen liegen im Stadtteil.

Linden-Mitte wird baulich durch gründerzeitliche Häuser und Straßenzüge geprägt. Neben der Wittekind-, Haasemann- und Beethovenstraße sind dies insbesondere die Gartenallee und der an die Küchengartenstraße angrenzende Lichtenbergplatz mit seinem denkmalgeschützten Gebäudeensemble.

Zur städtebaulichen Integration des neuen Wohngebäudes wird die das Quartiersbild prägende gründerzeitliche Blockrandbebauung durch das neue Gebäude aufgenommen und weitergeführt. Geschossanzahl, Fassadenstaffelung und Geschosshöhen des Neubaus wurden ebenfalls im Kontext zur umgebenden Bebauung entwickelt. Dabei wurden die historischen Vorgaben in eine zeitgemäße Architektursprache übersetzt, um ein Gebäude zu verwirklichen, das nach heutigen Maßstäben eine wirtschaftliche Realisierung und ein hohes Maß an Wohnqualität ermöglicht.

Foto: Karl Johaentges

Lichtenbergplatz in Linden-Mitte

Das Haus

Auf sechs Geschossebenen und einschließlich des Kellers und der Tiefgarage entstanden etwa 3.250 m² Wohn- und Nutzfläche. Die Erschließung des Gebäudes erfolgt über zwei getrennte Treppenhäuser mit Aufzug, so dass alle Wohnungen und die Gemeinschaftsbereiche barrierefrei erreichbar sind.

Skizze: krause.bade architekten

ProjektBeispiel

Küchengartenstraße

Quelle: krause.bade architekten

so wird das Haus aussehen

Im Keller befinden sich neben den Abstellräumen der individuellen Wohnungen auch gemeinschaftliche Nutzungen wie z.B. Wasch- und Trockenräume sowie die Energiezentrale des Gebäudes. Zu jeder Wohnung gehört ein Stellplatz in der Tiefgarage.

Die unbebaute Grundstücksfläche wird von der Hausgemeinschaft als Spielplatz und gemeinschaftlicher Garten mit Grillplatz genutzt. Ein Teil des früheren Werkstattgebäudes auf dem Grundstück bleibt als Raum für flexible gemeinschaftliche Nutzungen wie Fahrradwerkstatt, Bewegungsraum erhalten.

Die geplanten 18 Wohnungen haben zwischen 58 m² (als Zweizimmerwohnung) und 142 m² (als Fünfzimmerwohnung) Wohnfläche und mit 2,80 m für Neubaustandards außergewöhnlich hohe lichte Raumhöhen.

Die Grundrisszuschnitte waren im Rahmen des architektonischen Konzeptes individuell gestaltbar. So gibt es beispielsweise Wohnungen mit offenen, zusammenhängenden Koch-, Ess- und Wohnbereichen und solche mit abgetrennten Wohnküchen. Die Schlafräume orientieren sich in der Regel zum ruhigeren, ostseitigen, Innenhof, während Küchen und Wohnräume vorwiegend an der Straßenseite nach Westen liegen.

Alle Wohnungen verfügen über ein sog. „grünes Zimmer“ – d. h. einen großzügigen wohnungsbezogenen Außenbereich als Gartenanteil, Loggia oder Dachterrasse, in den Obergeschossen werden an der Hofseite

Grundriss: krause.bade architekten

zusätzlich Balkone angeboten, den Erdgeschosswohnungen ist ein privat genutzter Gartenanteil auf dem Dach der Tiefgarage, die sich an den Keller anschließt, zugeordnet.

Die haustechnische Planung sieht eine zeitgemäße, energieeffiziente Gebäudetechnik und einen erhöhten Wärmedämmstandard der Gebäudehülle vor, mit denen die Vorgaben der geltenden Energieeinsparverordnung weit übertroffen werden und ein Standard nach KfW-40 erreicht wird.

Das Gebäude wird mit Fernwärme aus dem nahe gelegenen Lindener Heizkraftwerk versorgt, die spätere Nachrüstung mit einer Anlage zur Solarenergienutzung für Brauchwassererwärmung oder Stromerzeugung ist vorgeplant. In den Wohnungen ist die individuelle Nachrüstbarkeit für Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorbereitet.

Die Wohnungen werden mit einer Fußbodenheizung beheizt. In den Wohnräumen ist darauf ein Parkettboden verlegt, Bäder und andere Nassräume sind gefliest. Bei der Auswahl der verwendeten Baustoffe wurde ein besonderes Augenmerk auf die ganzheitliche Betrachtung von Stoffkreisläufen und Energiehaushalten gelegt.

Der Zeitplan

Die Architekten entwickelten erste Planungskonzepte Mitte des Jahres 2006 und stimmten diese im Vorfeld mit Grundstückseigentümern, Anliegern und städtischen Stellen ab. Zum Beginn des Jahres 2007 wurden diese Konzepte erstmals öffentlich vorgestellt. Aufgrund der großen, positiven Resonanz konnte die Planungsgemeinschaft bereits im März 2007 gegründet (Rechtsform: GbR) werden. Die beiden Baugrundstücke wurden im Juli 2007 gekauft, im direkten Anschluss daran wurde der Bauantrag gestellt.

Nach dem Abriss der Bestandsgebäude und dem Beginn der Bauarbeiten im Frühjahr 2008 können nach Fertigstellung im März 2009 alle Bauparteien in ihre Wohnungen einziehen.

Daten und Fakten

Erste Idee: Mitte 2006
Planung mit Interessierten: ab März 2007
Bezug: voraussichtlich März 2009
Anzahl WE: 18
Anzahl Bewohner: ca. 30 Erwachsene und 20 Kinder

Wohnungsgrößen: 58 bis 142 qm
Nutzfläche gesamt: 3250 qm
Grundstücksgröße: 1680 qm
Freifläche: 1100 qm

Baubeschreibung

- 5 1/2-geschossiger Neubau in Blockrandbebauung, barrierefrei, gehobener Standard, voll unterkellert
- Grundrisse frei wählbar
- zwei Treppenhäuser inkl. Aufzug geplant
- alle Wohnungen mit Terrasse, Balkon oder Loggia und Tiefgaragenstellplatz
- im EG Café, Kinderladen o. ä. möglich
- 1100qm Grundstück für gemeinsame Nutzung und/oder EG-Terrassen
- gemeinschaftliche Räumlichkeiten: Fahrradwerkstatt, Bewegungsraum, Grillplatz, Wasch- und Trockenräume
- hoher Wärmedämmstandard, energieeffiziente Gebäudetechnik

Fotos: krause.bade architekten

Bilder aus der Vergangenheit

Ansprechpartner in Hannover

Netzwerk „Baugemeinschaften fördern“

Die nachfolgende Liste umfasst vor allen Einrichtungen und Gruppen, die sich seit fünf Jahren im Netzwerk „Baugemeinschaften fördern“ engagieren. Die im Netzwerk aktiven Architektinnen und Architekten sind in der Übersicht realisierter Projekte genannt. (siehe S. 36-37)

Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover Tel.: 0511/700 09 34 buergerbuero-stadtentwicklung@t-online.de www.bbs-hannover.de	• Anlaufstelle für Baugruppen und Interessierte • Information und Vermittlung – Projekte, Interessenten, Berater und Ansprechpartner • Regelmäßige Veranstaltungen: Wohnprojektebörsen, JourFixe, Projektpräsentationen • Veröffentlichungen
Forum Gemeinschaftliches Wohnen (FGW) Haus der Region, Hildesheimer Str. 20 30169 Hannover Tel.: 0511/475 32 53 info@fgw-ev.de www.fgw-ev.de	• bundesweites Netzwerk mit regionaler Kontaktstelle • bietet Informationen und Beratung bei Wohnprojekten an • vermittelt Fachberater
EinFamilienHausbüro Hannover Brüderstraße 6, 30159 Hannover Tel.: 0511/168/401 13 Fax: 0511/168/453 07 efh-buero@hannover-stadt.de www.efh-buero.de	• Informationen zu städtischen Grundstücken und Fördermöglichkeiten (z. B. Hannover-Kinder-Bauland-Bonus) • Grundstücksvermarktung der Stadt Hannover
Neues Wohnen Hannover Doris Tjaden-Jöhren Dipl.-Sozialwissenschaftlerin Tel.: 0511/337 76 99 tjaden-jöhren@arcor.de	Projektentwicklung, Projektberatung und -betreuung
PlanW (Organisations- und Projektentwicklungsgesellschaft) Partner der Conplan in Niedersachsen Volker Holtermann-Köhler Büro Hannover: Stephanusstr. 23, 30449 Hannover info@planw-gmbh.de www.planw-gmbh.de www.conplan-gmbh.de	Rund-um-Beratung und Projektentwicklung für Baugemeinschaften und Wohnprojekte: • Planung, Konzeption und Organisation • Beratung bei Finanzierung und Kauf des Grundstücks • Beantragung von Fördermitteln • Marketing und Öffentlichkeitsarbeit • Moderation des Planungs- und Baugruppenprozesses
Institut für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V. (IWS) Morgensternweg 17a, 30419 Hannover Tel.: 0511/44 05 11 Fax: 0511/27 94 95 59 www.iws-hannover.de	langjährige Erfahrung in Moderation und Organisation von Gruppenbauprojekten

Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) In den Sieben Stücken 7a, 30655 Hannover Robert Kulle, Tel.: 0511/64 67-1 robert.kulle@gbh-hannover.de www.gbh-hannover.de	• Die GBH ist als Bauträger und Wohnungsunternehmen möglicher Partner von Mietprojekten • Die GBH veräußert Immobilien aus ihrem Bestand • Kompetenz und Erfahrung hinsichtlich Fördermöglichkeiten im sozialen Wohnungsbau und bei Wohnprojekten
LBS – Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover Hildesheimerstr. 280, 30519 Hannover Volker Laube, Tel.: 0511/984 59-0 volker.laube@lbs-nord.de www.lbs-nord.de	Informationen zur Baufinanzierung und Immobilienangebote
Sparkasse Hannover – ImmobilienCenter Karmarschstr. 47, 30159 Hannover Dieter Heise Tel.: 0511/ 30 00 51 20 www.sparkasse-hannover.de dieter.heise@sparkasse-hannover.de	Informationen zur Finanzierung von Bauprojekten und Immobilienangebote
Gruppe wohnmix Christine Reumschüssel (Architektin) Dittert & Reumschüssel Oeltzenstraße 9, 30169 Hannover Tel: 0511/1 35 06 cr@dr-architekten.de	Gruppe plant Projekt im Alt-/oder Neubau • 15- 20 Wohneinheiten • 40- 120 qm Wohnungsgröße • Standort: 1. und 2. Ring um Innenstadt • Generationenübergreifend • Mietwohnungen
Gruppe W12 e.V. Kontakt: Peter Bertram-Lilje Tel.: 0511/88 81 65	Ziele: • generationenübergreifendendes, selbstbestimmtes und gemeischaftliches Leben und Wohnen • Verein sucht für weitere Wohnprojekte Personen und Objekte
Aktionsgemeinschaft Alt und Jung e.V. erreichbar über FGW – Forum für gemeinschaftliches Wohnen e.V.	• Projekt Eichstraße 35 (Oststadt) • stehen für Erfahrungsaustausch zu Mietwohnprojekten und gemeinschaftliches Wohnen im Alter zur Verfügung
GEMEINSAM STATT EINSAM e.V. für soziales Wohnen Brigitte Stender, Gisela Jöhnk Sticksfeld 19, 30539 Hannover Tel. 0511/51 39 64	• Wohnprojekt auf dem Kronsberg zusammen mit der Nileg 2001 verwirklicht. • Der Verein setzt sich für gemeinschaftliche Wohnformen und Nachbarschaftshilfe im Alter ein

Zum Weiterlesen

Literaturempfehlungen für Wohnprojekte

Mit dem Wunsch, diesen Leitfaden möglichst kompakt und übersichtlich zu halten, konnten manche Themen nur angerissen werden. Mittlerweile gibt es jedoch zu vielen Aspekten des gemeinschaftlichen Wohnens spezielle Ratgeber. Aktuelle Veröffentlichungen haben wir gegliedert nach Broschüren und fest gebundenen Büchern, alphabetisch nach Titeln geordnet aufgelistet. Einige davon können im Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover eingesehen, kopiert oder auch ausgeliehen werden.

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

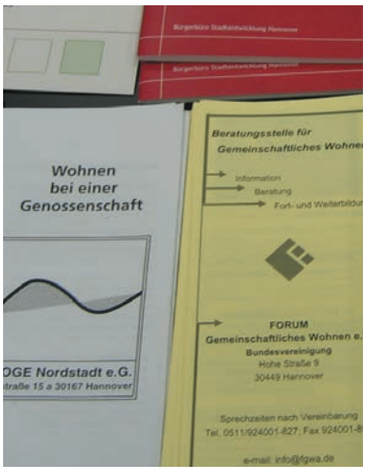


Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Broschüren

• **Arbeitsmappe für Initiativgruppen. Forum gemeinschaftliches Wohnen – Bundesvereinigung e.V., Hannover o.J.**
Bezug: FGW, Regionshaus, Hildesheimer Str. 20, 30169 Hannover
Tel.: 0511/47 53-253
info@fgw-ev.de
www.fgw-ev.de

• **Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte. Stiftung trias.**
Bezug: Stiftung trias, Bredenscheider Str. 51, 45505 Hattingen
Telefon: 02324/90 22 213
www.stiftung-trias.de

• **Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) als Rechtsform für Wohnprojekte. Stiftung trias.**
Bezug: Stiftung trias, Bredenscheider Str. 51, 45505 Hattingen
Telefon: 02324/90 22 213
www.stiftung-trias.de

• **Gemeinschaftlich Wohnen 50+ - Projekte für einen neuen Markt. Aachener Stiftung Kathy Beys, Aachen 2003.**
Bezug: Aachener Stiftung Kathy Beys
Schmiedestr. 3, 52062 Aachen

• **Genossenschaftspotenziale – Modelle genossenschaftlichen Wohnens. Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (bmvbs), Bonn 2007**
Bezug: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
forschung.wohnen@bbr.bund.de
Stichwort: Genossenschaftspotenziale

• **Gute Zeiten - Schlechte Zeiten oder Wenn die Wände wackeln ... Konflikte und ihre Lösungsmöglichkeiten in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Graue Panther Hamburg e.V., Hamburg 2002**
Bezug: Graue Panther Hamburg e.V.,
Zimmerpforte 8, 20099 Hamburg, Tel.: 040/24 80 96

• **In Hannover wohnen. Landeshauptstadt Hannover, Hannover 2003**
Bezug: Bürgerbüro der LHH, Telefon: 0511/168-452 52

• **Kooperation zwischen Wohngruppen und Wohnungsbauunternehmen. Ministerium für Frauen, Jugend, Familie und Gesundheit des Landes Nordrhein-Westfalen (MFJFG), Bochum 1999**

Bezug: WohnBund-Beratung NRW GmbH
Herner Straße 299, 44809 Bochum,
Tel.: 0234/904 40 10

• Leitfaden für Baugemeinschaften in Hamburg. Freie Hansestadt Hamburg, Baubehörde, Amt für Wohnungswesen, Hamburg 2001
Betug: Telefon 040/42 843-23 24

• Leitfaden für Gruppenwohnprojekte - und innovative Wohnkonzepte. Innenministerium Schleswig-Holstein & Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE), Kiel 2002
Bezug: Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. (ARGE)
Walkerdamm 17, 24103 Kiel, Telefon: 0431/663 69-0
www.arge-sh.de

• Rechtsformen für Wohnprojekte – Informationsblätter. GLS Gemeinschaftsbank eG
Bezug: GLS Gemeinschaftsbank eG, Christstraße 9, 44789 Bochum
Tel.: 0234/5797-0 Fax: 0234/5797-133

• Route der Wohnqualität – Besondere Wohngebiete in der Region Hannover entdecken. Kommunalverband Großraum Hannover & LBS Nord, Hannover 2001
Bezug: Region Hannover, Telefon: 0511/616-0

• Schöne Aussichten - Wohnen im Alter. LBS Nord
Bezug: Strebel-Zielgruppen-Verlag GmbH, Tel.: 0711/520 61
info@lbswest.de

• Selbstorganisiertes Wohnen in Gemeinschaft - Informationen zur Realisierung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Forum für gemeinschaftliches Wohnen im Alter Bundesvereinigung e.V. (FGWA), Hannover 2003
Bezug: FGW, Regionshaus, Hildesheimer Str. 20, 30169 Hannover
Tel.: 0511/4753-253
info@fgw-ev.de
www.fgw-ev.de

• Wohnen im Alter - Neue Wohnmodelle in Nordrhein-Westfalen. Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (MBV), Dortmund 2006
Bezug: unter Angabe der Veröffentlichungsnummer W-403
bei der GWN GmbH, Betriebsstätte am Henselgraben
Am Henselgraben 3, 41470 Neuss, Fax: 02137/1094-29
mbv@gwn-neuss.de oder www.mbv.nrw.de

• Wohnbund Informationen 1/2007: Kooperationen und Netzwerke zur Unterstützung von Wohngruppenprojekten und neuen Genossenschaften. Wohnbund e.V., München 2007
Bezug: Wohnbund e.V., Aberlestr. 16/Rgb, 81371 München
Tel.: 089/74 68 96 11, Fax: 089/7 25 50 74
info@wohnbund.de

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

Informationen
zu laufenden Projekten in Hannover

Bürgerbüro Stadtentwicklung
Braunstr. 28
30169 Hannover
Tel.: 0511/700 09 34
Fax: 0511/701 0 7 60
buergerbuero-stadtentwicklung@t-online.de
www.bbs-hannover.de

Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

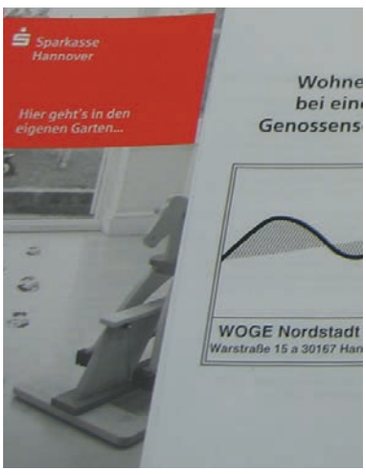


Foto: Bürgerbüro Stadtentwicklung Hannover

• Wohnbund Informationen 2+3/2005: Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein. Wohnbund e.V., München 2005
Bezug: Wohnbund e.V., Aberlestr. 16/Rgb, 81371 München
Tel.: 089/7468 9611, Fax: 089-725 5074
info@wohnbund.de

Bücher

• Anders leben als gewohnt
– Wenn verschiedene Frauen unter ein Dach ziehen.
G. Gerngroß-Haas, Königstein/Taunus 2005,
Ulrike Helmer Verlag, Bezug : ISBN 3-89741-169-5

• Bauen in der Gruppe - Kostengünstig, innovativ, ökologisch.
D. Fuchs, München 2002,
Callwey-Verlag., Bezug: ISBN 3-7667-1389-2
(auch in der Handbibliothek des Bürgerbüro Stadtentwicklung)

• Die freie Bauherrengemeinschaft - Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster.
F. Heinzmann, Tübingen-Berlin 2006,
Ernst Wasmuth Verlag GmbH & Co., Bezug: ISBN 978 3 8030 0670 7

• Neues Wohnen im Alter - Was geht und wie es geht.
BauWohnberatung Karlsruhe (BWK) & Schader-Stiftung Darmstadt,
Karlsruhe 2004, Bezug: ISBN 3-89741-169-5

• Nicht allein und nicht ins Heim - Alternative: Alten-WG.
A. Osterland, Paderborn 2000,
Junfermann-Verlag, Bezug: ISBN 3-87387-449-0

• Umzug in die dritte Lebensphase –
Wie wohnen und leben – Modelle und Beispiele.
S. Görnert-Stuckmann, Freiburg im Breisgau 2005,
Ulrike Helmer Verlag, Bezug: ISBN 3-89741-169-5

• Umzug in ein neues Leben - Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte.
D. Fuchs & J. Orth, München 2003,
Kösel-Verlag, Bezug: ISBN 3-466-30625-6

• Wohnprojekte - Baugemeinschaften - Soziale Stadtentwicklung: Das STATTBAU-Buch.
STATTBBAU- HAMBURG GmbH, Hamburg 2002,
Bezug: ISBN 3-9808222-0-6
Tel.: 040/43 29 42-0
www.stattbau.de

Kooperationspartner

EinFamilienHaus-Büro Hannover

Das EinFamilienHaus-Büro Hannover berät seit 2001 Bauinteressenten über das aktuelle städtische Grundstücksangebot für den Bau von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und stellt umfangreiches Informationsmaterial zu den Baugebieten zur Verfügung. Zudem gewährt die Stadt seit fünf Jahren eine besondere Förderung, die bereits über 500 Familien in Anspruch genommen haben: den Hannover-Kinder-Bauland-Bonus.

Zukünftig wird sich das EinFamilienHaus-Büro Hannover auch verstärkt als Ansprechpartner für Baugemeinschaften anbieten. Baugruppen erhalten Informationen, welche städtischen Grundstücke für ein Projekt in Frage kommen. In anschließenden Beratungsgesprächen betreut das EinFamilienHaus-Büro Hannover die Gemeinschaft und benennt weitere Kontaktstellen. Bei konkretem Interesse an einem Grundstück besteht die Möglichkeit der Anhandgabe eines Grundstücks. Das EinFamilienHaus-Büro Hannover bleibt Ihr Ansprechpartner bis zum Kauf.

EinFamilienHaus-Büro
der Landeshauptstadt Hannover
Brüderstraße 6
30159 Hannover
Tel.: 0511/168-40 113
Fax: 0511/168-45 307
efh-buero@hannover-stadt.de
www.efh-buero.de

Sparkasse Hannover

Geschäftsphilosophie gründet auf Kompetenz und Vertrauen

Eine Finanzierung setzt sich aus vielen Bausteinen zusammen. Eigenmittel, fremde Hilfe und öffentliche Förderprogramme spielen eine Rolle. Die Experten im ImmobilienCenter beziehen all diese Möglichkeiten in ihre Berechnungen für eine individuell zugeschnittene Finanzierung ein. Zur Maxime der Sparkasse Hannover gehört außerdem, die Kunden nicht unnötig lange im Ungewissen zu lassen. Über eine Kreditzusage wird daher binnen eines Tages entschieden.

Außerdem ist es wichtig, staatliche Förderprogramme optimal zunutzen und vorhandene Eigenmittel einzubeziehen. Nur das ermöglicht eine auf die persönliche Situation zugeschnittene Lösung und das sorgt für Sicherheit. Die Sparkasse kann helfen, Risiken zu minimieren: Mit der Versicherung „Sparkassen-Immoschutz“ können die Raten eines Baufinanzierungsdarlehens beispielsweise gegen Arbeitslosigkeit abgesichert werden.

Individuelle Wünsche erfüllen

Immobilienberater kennen die lokalen Gegebenheiten genau und können dementsprechend beraten. Die Objekte sind nach Preisen, Quadratmeterzahl und Lage geordnet, so dass man nicht lange suchen muss, um sich ein konkretes Bild von den Eigentumswohnungen, Reihen- oder Einfamilienhäusern zu machen, die zur Auswahl stehen und die den eigenen Vorstellungen entsprechen.

Attraktives Internetangebot unterstützt die Beratung vor Ort

In den insgesamt zehn ImmobilienCentern der Sparkasse Hannover überall in der Region werden attraktive Produkte und Leistungen, ein großes Immobilienangebot sowie eine kompetente Beratung geboten. Für Bau- oder Kaufinteressierte lohnt sich auch ein Blick auf die Internetseite www.sparkasse-hannover.de. Hier werden neben interessanten Immobilien auch aktuelle Tipps und Finanzierungsangebote offeriert.

Sparkasse Hannover
Immobiliencenter Hannover
Dieter Heise
Karmarschstr. 47
30159 Hannover
Telefon: 0511/3000-6666
Fax: 0511/3000-6006
info@sparkasse-hannover.de
www.sparkasse-hannover.de
Mo-Fr 9.30-19.00 Uhr

LBS Nord (Norddeutsche Landesbausparkasse Berlin-Hannover)

LBS Nord
Norddeutsche Landesbausparkasse
Berlin-Hannover
Volker Laube
Hildesheimerstr. 280
30519 Hannover
Tel.: 0511/ 984 59-0
volker.laube@lbs-nord.de
www.lbs-nord.de

Die LBS Nord steht Ihren Kunden als verlässlicher und kompetenter Partner in allen Fragen rund um die Immobilie mit Rat und Tat zur Seite. Mehr als eine Millionen Menschen in Niedersachsen und Berlin haben einen Bausparvertrag bei der LBS.

Die Landesbausparkasse ist Mitglied der Sparkassen-Finanzgruppe, die gemeinsam eines der umfangreichsten Finanzdienstleistungsangebote bereithält: Bausparen mit der LBS, Finanzierung und Bank-Service durch die Sparkassen, die Nord/LB, die Landesbank Berlin, die Berliner Bank und die Weberbank, Versicherungsangebote der Öffentlichen Versicherer in Niedersachsen und der Gothaer Versicherung in Berlin- und natürlich auch die Immobilienvermittlung, auf die sich die LBS Immobilien GmbH gemeinsam mit den Sparkassen spezialisiert hat.

GBH (Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH)

GBH
Gesellschaft für Bauen und Wohnen
Hannover mbH
Robert Kulle
In den Sieben Stücken 7a
30655 Hannover
Tel.: 0511/64 67-1
robert.kulle@gbh-hannover.de
www.gbh-hannover.de

Die Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover mbH (GBH) ist das Wohnungsunternehmen der Landeshauptstadt Hannover. Sie ist mit über 13.500 Wohneinheiten das größte Wohnungsunternehmen in Hannover. Die GBH versteht sich als Instrument der kommunalen Wohnungspolitik.

Als kommunaler Wohnungsdienstleister steht die nachhaltige Wohnungsversorgung aller Bevölkerungsgruppen Hannovers im Mittelpunkt ihres Handelns. Die GBH unterstützt die Bildung von Baugemeinschaften. Bei ihren Aktivitäten lässt sich die Gesellschaft vom Grundsatz der sozialen Verantwortung leiten. Nach dem Unternehmensleitbild stehen der wirtschaftliche Erfolg und die soziale Kompetenz gleichwertig nebeneinander und bestimmen das unternehmerische Handeln.

Mit der Schaffung und Erhaltung von bezahlbarem und attraktivem Wohnraum leistet die GBH einen großen Anteil am Gesamtbild der Stadt Hannover.

Die GBH unterstützt mit ihrer Belegungspolitik die Integration und Stabilität in den Wohnquartieren. Sie beteiligt sich mit großem Engagement am Bund-Länder Programm „Soziale Stadt“ in den Stadtteilen Stöcken und Hainholz.

Die GBH unterhält darüber hinaus ein Quartiermanagement in Nichtfördergebieten, das integrationsfördernde Maßnahmen wie z.B. Nachbarschaftstreffs und Begegnungsstätten initiiert und Straßenfeste veranstaltet.