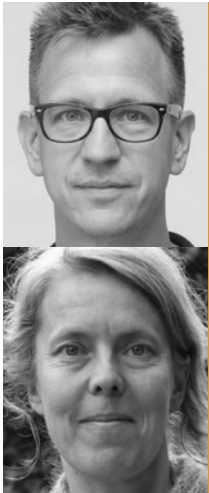




Ulrich Berding, Kirsten Klehn

Wohnprojekte als Kristallisationspunkte für „mehr“?

Zivilgesellschaftliche Initiativen im Wohnbereich und ihre Bezüge zum Quartier – eine erste Erkundung



Im Mittelpunkt des vom vhw aufgelegten explorativen Forschungsansatzes „Projekte im Quartier (PiQ)“ stehen die Wechselwirkungen und Bezüge zwischen zivilgesellschaftlich initiierten Wohnprojekten und den Quartieren, in denen sie tätig sind. Einerseits ist hier von Interesse, ob und wenn ja, wie die untersuchten Wohnprojekte in Konzeption und Ausrichtung auf Besonderheiten ihres Umfeldes Bezug nehmen – seien es Defizite und Herausforderungen oder ungenutzte Potenziale. In der „Gegenrichtung“ stellt sich die Frage, welche über das Projekt hinaus betriebenen Aktivitäten auf dessen Umfeld zielen und tatsächlich ein wie auch immer ausgestaltetes nachhaltiges „Mehr“ für das Quartier entfalten.

Vom Nischenprodukt zum Wohnungsmarkt

Wohnraum zu schaffen oder bereitzustellen, ist in vielen aus bürgerschaftlichem Engagement entstandenen Initiativen und Projekten im Quartier eine zentrale Zielsetzung. Gemeinschaftliche oder „alternative“ Wohnprojekte sind zumeist in Reaktion auf gesellschaftliche und demografische Veränderungen, mit denen neue Anforderungen an das Wohnen einhergehen, entstanden. In den letzten Jahren entwickeln sich solche Immobilien- bzw. Wohnprojekte zunehmend vom Nischenprodukt zum anerkannten Segment des Wohnungsmarktes. Immer mehr vor allem größere Kommunen unterstützen den Aufbau von Projekten im Wohnbereich, z.B. durch Beratungsangebote oder indem in neuen Baugebieten Grundstücke explizit für zivilgesellschaftliche Wohnbauinitiativen vorgesehen und ausgeschrieben werden. Die Erwartungen an zivilgesellschaftlich initiierte Wohnprojekte sind hoch. Sie werden nicht nur als Chance zur Diversifizierung des Wohnungsangebotes gesehen, sondern auch als Baustein für eine positive Entwicklung von Quartieren sowohl im Neubau als auch im Bestand.

Zahlreiche Portale und Projektdatenbanken zeugen inzwischen von der Vielfalt der Wohnprojekte. Gemeinschaften, die sich zur Realisierung gemeinsamer Projekte zusammenschließen, sind häufig in besonderem Maße auf externes Know-how angewiesen. Plattformen zur Vernetzung, Beratung und Erfahrungsaustausch spielen deswegen eine maßgebliche Rolle. Auch im Feld der Wohnprojekte sind im Laufe der vergangenen drei Jahrzehnte zahlreiche Netzwerke und Vermittlungs-

stellen entstanden, die mit zur zunehmenden Verbreitung und Sichtbarkeit dieser Wohnform beigetragen haben.

Ein Blick auf die derzeit in Deutschland aktiven Portale und Informationsseiten zeigt, dass diese zum einen auf allen räumlichen Ebenen – bundesweit, länderbezogen sowie auch auf lokaler Ebene – operieren. Zum anderen ist auch das Feld der Akteure, die diesen Service der Allgemeinheit und den einzelnen Projektinitiativen im Speziellen zur Verfügung stellen, bunt. Sowohl bundesweit als auch auf Länderebene agierend, haben sich Vereine als Interessenvertretungen der Wohnprojektidee zusammengeschlossen, so z.B. die Bundesvereinigung „FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“, der „Wohnstrategen e.V.“ in Thüringen oder der „Interessenverband Wohnprojekte Schleswig-Holstein e.V.“. Nicht selten beteiligen sich auch Projektentwicklungsgesellschaften und andere auf die Begleitung und Umsetzung von gemeinschaftlichen Bauvorhaben spezialisierte Dienstleister am Informationsangebot im Internet. Die größte dieser Datenbanken, das „Wohnprojekteportal“ der Stiftung TRIAS, umfasst etwa 1.000 realisierte Projekte.

Vielfalt von Projektarten

Der Vergleich der vielen hier gesammelten Wohnprojekte zeigt eine große Vielfalt unterschiedlicher Projekte bzw. Projektarten:

Zunächst wird deutlich, dass die Initiativen in sehr unterschiedlichen räumlichen Kontexten zu finden sind. Das dichte gemischte Innenstadtquartier, häufig gründerzeitlich geprägt,



ist vielleicht das, was häufig zuerst als Heimat für solche „alternativen“ Projekte assoziiert wird. Aber auch in weitgehend homogenen im Schwerpunkt durch Wohnen geprägten Quartieren wie Großsiedlungen der 1960er und 1970er Jahre finden sich solche zivilgesellschaftlich initiierten Projekte. Auch in eher peripher gelegenen, aufgelockert durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägten Gebieten der Stadt bis hin zum ländlichen Raum sind sie verortet. Zunehmend wichtig und in der Betrachtung der Beziehung von Projekten zum Umfeld bedeutend sind die Initiativen, die im Zusammenhang mit neuen Quartieren – Stadterweiterungen oder Konversionsprojekten – entstanden sind.

Die Spannweite in der Bewohnerzahl der Projekte ist groß. Sie reicht von einem Hausprojekt mit vier Wohneinheiten bis hin zu großen Mehrfamilienhauskomplexen oder Siedlungszusammenhängen mit 100 und mehr Wohneinheiten. Einige von ihnen blicken auf eine mehr als 30-jährige Geschichte zurück. Auch die Motivationen und Anlässe, aus denen die Initiativen entstehen, unterscheiden sich. Manchmal ist eine bestehende Immobilie der Anlass für ein gemeinschaftliches Projekt, manchmal steht am Anfang eine Gruppe von Menschen, die sich einen passenden Ort erst noch suchen muss. Zentral ist der Wunsch nach gemeinschaftlichem oder nachbarschaftlichem selbstbestimmtem Wohnen. Oft geht die Intention aber auch über das eigene Wohnen hinaus. Es sollen „neue Wohn-, Arbeits- und Lebensformen“ ermöglicht werden. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen oder zu sichern oder Wohnraum für besondere Zielgruppen zur Verfügung zu stellen, sind weitere Gründe, aktiv zu werden.

Die meisten Projekte werden von einer (Wohn-)Gruppe initiiert und umgesetzt – entweder als privates oder als gemeinschaftliches Eigentum. Es gibt aber auch Wohngruppen, die sich einen professionellen Akteur für Bau und Trägerschaft suchen (Mietprojekt), oder Projekte, bei denen eine Wohngruppe mit weiteren Akteuren in einem größeren Projektzusammenhang kooperiert. Entsprechend reichen die Rechtsformen für die Trägerschaft von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) über Gesellschaften bürgerlichen Rechts (GbR) bis hin zu neuen Genossenschaften. Bei den Mietprojekten organisieren sich die Bewohner als Verein mit einem professionellen Träger als Eigentümer. Dies können alternative Genossenschaft, „klassische“ Wohnungsunternehmen, Wohlfahrtsverbände oder auch Stiftungen sein. Eine besondere Form ist das sogenannte „Syndikatsmodell“. Es wurde entwickelt vom „Mietshäuser Syndikat“, einer nicht kommerziell organisierten Beteiligungsgesellschaft zum gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern. In den Initiativen dieses Modells organisieren sich die Bewohner in einer Haus-GmbH, an der auch das Mietshäusersyndikat beteiligt ist. Auf diese Weise werden die Immobilien als Gemeinschaftseigentum langfristig als bezahlbare Wohnungen und Raum für Initiativen gesichert. Die Wohnenden sind bunt gemischt oder Projekte sind ausgerichtet auf eine besonde-

re Zielgruppe oder ein besonderes Thema wie z.B. Frauen, Wohnen im Alter, interkulturelles Wohnen, Mehrgenerationenwohnen.

Sechs Initiativtypen

In ihrem konkret greifbaren Output für das Quartier lassen sich die betrachteten Initiativen unterschiedlichen Typen zuordnen. Die im Zuge der explorativen Recherche zusammengetragenen Beispiele lassen sich auf Grundlage des gegenwärtigen Stands der Untersuchung in sechs beschreibenden Schwerpunkten zusammenfassen:

- Da sind zunächst die **Wohnprojekte, die sich vor allem auf sich selbst und ihren Zweck, gemeinschaftlich und selbstverwaltet zu wohnen, beziehen**. Sie haben häufig gemeinschaftlich genutzte Verfügungsräume. Diese richten sich allerdings nur nach innen, an die Mitglieder der Gemeinschaft. Das heißt nicht, dass es keine Wirkungen des Projektes auf das Umfeld gibt – diese äußern sich jedoch nicht in materiellen oder immateriellen Angeboten.
- **Andere Initiativen schaffen bewusst Räume, die dauerhaft von Außenstehenden genutzt werden können**. Dies können Einheiten für Gewerbe oder Gastronomie sein oder auch für soziale Projekte. Ein Beispiel ist hier „Baugemeinschaft Südwestsonne“ aus Berlin. Im Neubau hat die Gemeinschaft ein Wohnhaus mit 15 privaten Eigentums- und Mietwohnungen errichtet. Im Erdgeschoss wurde eine gemeinschaftsorientierte Wohntage für schwer kranke und behinderte Menschen integriert. Fünf Appartements mit Gemeinschaftswohnbereich sowie Büro- und Beratungsräume und einem Seminarraum stehen einem Verein zur Verfügung „als Ausgangspunkt für sein Pflege- und Sterbebegleitungsangebot im Kiez“.¹
- Einen weiteren Typ bilden die **Wohnprojekte, die ihre eigenen Gemeinschaftsräume punktuell auch für Nutzungen außenstehender Akteure öffnen und regel- oder unregelmäßig Veranstaltungen und andere Angebote für die (Quartiers-)Öffentlichkeit organisieren**. So zum Beispiel das Projekt Gelbe Zora in Weimar: Es umfasst 4 Wohnungen in einem alten Mehrfamilienhaus. Den 26 qm großen Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss bieten die Bewohner auch für Veranstaltungen „von außen“ an. Sie selbst veranstalten für die Allgemeinheit – je nach Lust – Flohmärkte, kleinere Konzerte oder ein jährliches Hausfest.
- Neben den Projekten, bei denen das Wohnen den klaren Projektschwerpunkt bildet, gibt es viele **Initiativen, bei denen neben dem Wohnen weitere Nutzungen von Bedeutung sind oder sogar überwiegen**. Hierzu zählen soziale, kulturelle, gewerbliche und kreativwirtschaftliche Nutzungen. Insbesondere vor dem Hintergrund der Fra-

¹ <https://www.cohousing-berlin.de/de/projekte/baugemeinschaft-suedwestsonne>

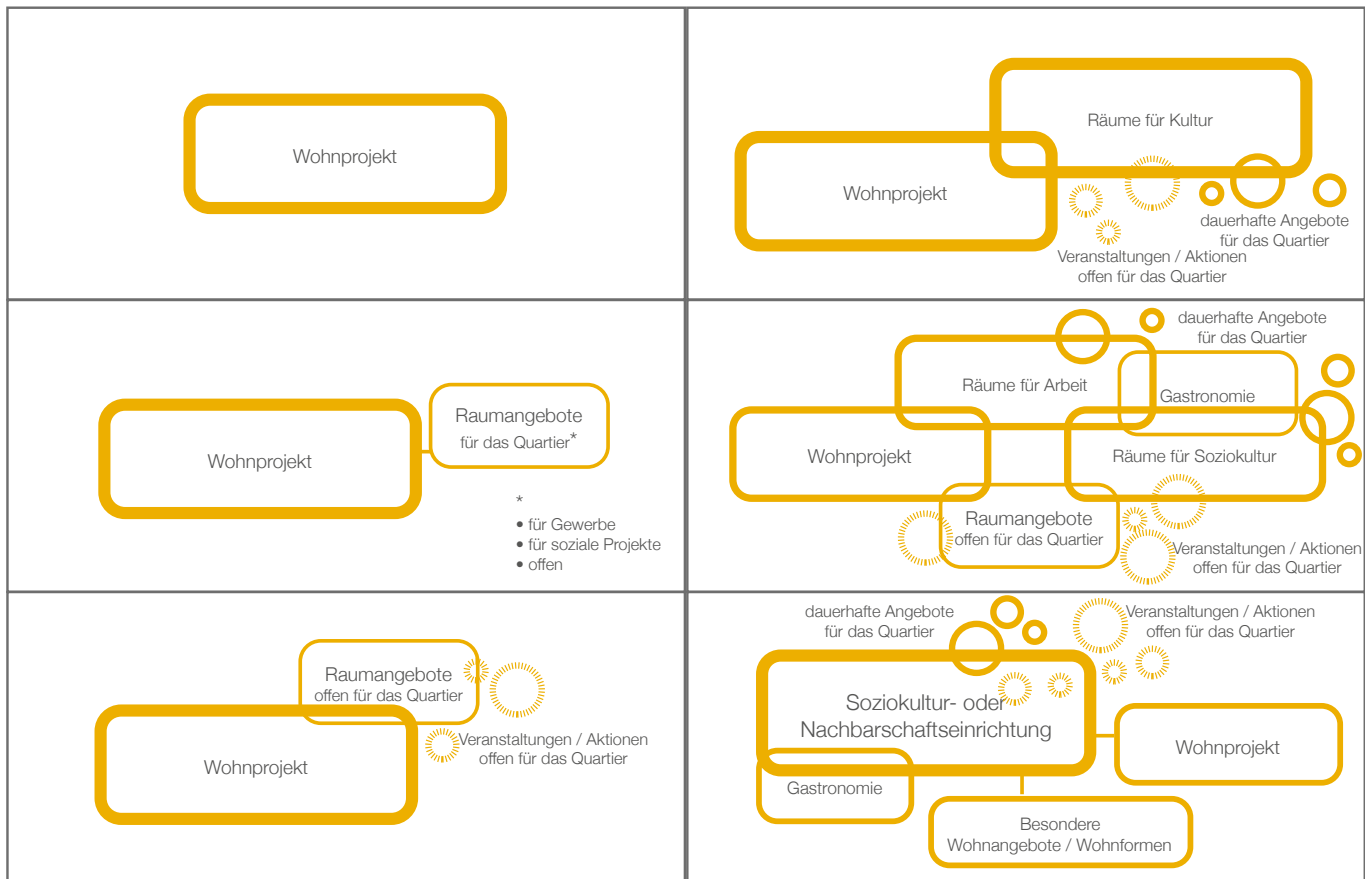


Abb. 1: Zivilgesellschaftlich initiierte Wohnprojekte und ihr Output für das Quartier – typologische Schwerpunkte

ge nach den Wechselwirkungen zwischen Projekten und ihrem Umfeld sind auch diese Projekte von Interesse. Das Wohnen bildet jedoch eine Konstante in dieser Gemengelage und hält die Akteure am Ort. Ein Projekttyp sind dabei – zumeist aus der Kultur- und Kreativszene entstandene – „Wohn- und Kulturprojekte“. Neben dem Wohnen bieten sie Räume für Kultur und organisieren ein vielfältiges Spektrum von Kulturveranstaltungen. Das Pöge-Haus in Leipzig ist ein solches Wohn- und Kulturprojekt. Eine Gruppe aus Künstlern, Kreativen und Kulturinteressierten erwarb und sanierte das alte Arbeiterhaus aus der Gründerzeit. In den Obergeschossen wird gewohnt. Im Erdgeschoss gibt es einen großen Saal, einen Seminarraum und ein Café. Außerdem werden Atelierräume vermietet. Der Kulturverein „Pöge-Haus e.V.“ ist neben den Hausbewohnern gleichberechtigter Gesellschafter im Projekt. Die Projektgruppe verbindet „ein über das selbstbestimmte Wohnen hinausgehendes Interesse an kulturellen und soziokulturellen Tätigkeiten im Haus und im Stadtteil“.² Filmabende, Konzerte, aber auch Kurse in der Holzschnitt-Werkstatt oder eine offene Grafikwerkstatt gehören zu dem Kulturangebot, das dem Stadtteil offensteht.

- Aber es wird noch bunter. Häufig auf alten leergefallenen Gewerbe- oder Industriearalen oder anderen größeren

Immobilien entstehen Projekte, die als **alternative Wohn-, Arbeits- und Lebensorte eine noch größere Vielfalt unterschiedlicher Nutzungsangebote vereinen**. So zum Beispiel das „Grethergelände“ in Freiburg: In mehreren Häusern ist hier über die Jahre Wohnraum für mehr als 100 Menschen entstanden, gleichzeitig mehr als 2.000 qm Gewerbe- bzw. Arbeitsraum. Auf dem Gelände finden unterschiedliche Initiativen und Werkstätten Raum ebenso wie eine Kita, ein nichtkommerzieller Radiosender und ein „Strandcafé“. Lesungen, Diskussionsveranstaltungen, ein Quartiersflohmart – die Reihe der Veranstaltungsangebote ist bunt.

- Einen weiteren beschreibbaren Schwerpunkt bilden **Initiativen, in denen das gemeinschaftliche Wohnen eine eher untergeordnete Rolle spielt und die Funktion eines Gebäudes oder Gebäudeensembles als Soziokultur- oder Nachbarschaftseinrichtung im Vordergrund steht**. Ein Beispiel hierfür ist das ufa-Fabrik-Gelände in Berlin, das durch eine Hausbesetzung 1979 zunächst in Betrieb genommen und dann von einer Teilgruppe der Hausbesetzenden angemietet wurde. Die 35 Mieter realisierten ihr Zusammenleben als Kommune und schufen umgehend mit sehr viel Eigeninitiative und ohne öffentliche Förderung gezielt mehrere Angebote für die Nachbarschaft, die bis heute genutzt werden und sehr viel prominenter wahrgenommen werden als die Wohnnutzung. Mehr als 40 Jahre nach

² www.pöge-haus.de/de/ueber-uns/organisation



ihrer Revitalisierung ist die ufa-Fabrik mit ihren vielfältigen Angeboten (u.a. Kinderzirkus, Kinderbauernhof, Bäckerei, Café) mehr denn je eine wichtige Anlaufstelle im Quartier. Sie hat sich mittlerweile weitgehend professionalisiert und erhält zudem öffentliche Fördergelder vom Land und dem Senat Berlin.

All diese Projekte gehen aus von oder ranken sich um die zunächst vom Eigeninteresse bestimmte Funktion des Wohnens. Viele Anlässe und Motivationen speisen sich aus ganz persönlichem Antrieb: im Alter nicht allein wohnen wollen, historisch bedeutsame Gebäude vor dem Verfall bewahren wollen, Kinderbetreuungsangebote im Wohnumfeld (mit anderen) auch für sich selbst schaffen, selbstbestimmt wohnen, in einem bestimmten Stadtteil bleiben können usw. Ob das Eigeninteresse Anlass, Ausgangspunkt, Bedingung oder Grundlage für weitergehendes Engagement ist, ist aber für die Bewertung des vermuteten Mehrwertes, der mit den „Wohnprojekten“ entsteht, nicht zentral. So zeigt die Beispielrecherche, dass es Projekte mit ehrgeizigen Zielen im Hinblick auf das Engagement im Umfeld gibt, die sich jedoch dann in der Praxis aus verschiedenen Gründen nicht realisieren lassen. Andere Projekte verhalten sich diesbezüglich zunächst ohne ausdrückliche Ambitionen, realisieren dann jedoch ein lebhaftes Angebot für die Nachbarschaft.

Wirkungen nach außen

Eine ähnliche Bandbreite findet sich im Hinblick auf die Inklusionsfähigkeit der gemeinschaftlichen Wohnprojekte bzw. ihrer Wirkung in Richtung „bessere Stadt für alle“. Viele Wohnprojekte wirken zunächst selektiv: Mehr oder weniger geschlossene Gruppen organisieren sich ein selbstbestimmtes Wohnen nach ihren Vorstellungen, oder es werden Wohnangebote für bestimmte (auch weniger privilegierte) Zielgruppen geschaffen. Auf der anderen Seite schaffen jedoch z.B. Initiatoren aus subkulturellen Szenen erfolgreich Nachbarschaftsangebote für die breite Mitte. Aber auch hier zeichnen sich in einzelnen der bisher betrachteten Projektbeispiele Entwicklungsdynamiken ab: Eine anfänglich klar definierte Fokussierung auf bestimmte Ziel- oder Interessengruppen kann sich im weiteren Verlauf zu einer gruppenübergreifenden oder sozial inklusiv wirkenden Ausrichtung weiterentwickeln.

Nicht zu bestreiten ist schon nach der ersten Annäherung, dass viele der zivilgesellschaftlich initiierten Wohnprojekte konkrete Angebote in den Stadtteil hervorbringen. Sie sichern bezahlbaren und teilweise auch sozial gebundenen Wohnraum. Sie schaffen Wohnraum für besondere Zielgruppen, die sich am freien Markt nicht unbedingt versorgen können. Sie bieten offene, temporär extern anmietbare Veranstaltungs- und Versammlungsräume. Sie schaffen die räumlichen Bedingungen dafür oder organisieren sogar selbst Nutzungsangebote, die potenziell zu Vielfalt und Lebendigkeit im Quartier beitragen – Gastronomie, Beratungs- und Unterstützungsangebote, Räu-

me für Nachbarschaft und Soziokultur. Sie bieten Raum für selbstverwaltetes Arbeiten in Werkstätten, Büros oder Atelierräumen. Sogar soziale Infrastrukturen wie Kindertagesstätten oder Nachbarschaftszentren entstehen in diesem Zusammenhang. Mit Lesungen, Konzerten, Flohmärkten und Stadtteilfesten wird generell das Freizeit-, Nachbarschafts- und Kulturangebot im Umfeld bereichert.

Weiterer Verlauf des Forschungsprojektes

Es bleibt in den Fallstudien genauer zu betrachten, ob und wenn ja, wie die Initiativen und Projekte im Wohnbereich den von ihnen – ganz unterschiedlich – formulierten Zielsetzungen, über das eigene Projekt hinaus ein „Mehr“ für das Umfeld zu schaffen, tatsächlich nachhaltig entsprechen und unter welchen Bedingungen dies zu realisieren ist. Zudem stellt sich die Frage, von wem die Angebote tatsächlich genutzt werden – stoßen sie auf breite Resonanz oder werden nur bestimmte Milieus und Zielgruppen erreicht? Über einen multiperspektivischen Ansatz zu untersuchen und zu belegen sein wird auch die nicht konkret in Quadratmeter oder Veranstaltungsprogrammen zu messende ideelle Unterstützung der Quartiersentwicklung. Inwiefern setzen die Projekte durch ihre Investitionen ins Quartier positive Entwicklungsimpulse? Inwiefern tragen sie zur Mobilisierung von Engagement für den Stadtteil bei bzw. binden Engagierte an das Quartier? Diesen Fragen, aber auch der Frage, wie das Umfeld die Ausrichtung und Entwicklung der Projekte mitbeeinflusst, soll im weiteren Verlauf des Forschungsprojektes nachgegangen werden.

Dr.-Ing. Ulrich Berding, Mitinhaber von plan zwei – Stadtplanung und Architektur, Hannover

Dipl.-Ing. Kirsten Klehn, Gesellschafterin von plan zwei – Stadtplanung und Architektur, Hannover und Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft WOG Nordstadt eG, Hannover