

Servicestelle Vitale Orte 2030

Praxisforum 30. November 2018

Jugendwerk St. Gottfried, Niddatal-Ilbenstadt

Gemeinschaftlich – Inklusiv – Anders
Neues Wohnen auf dem Land



Abbildung: Wohnprojekt Holzapfel, Groß-Umstadt
© Architekturbüro Anja Thede, Darmstadt



Gemeinschaftlich - Inklusiv - Anders Neues Wohnen auf dem Land

30. November 2018 im Jugendwerk St. Gottfried,
Niddatal-Ilbenstadt, Im Kloster 6

Es muss nicht immer das Einfamilienhaus am Ortsrand sein. Das Praxisforum stellt Projekte vor, die andere Wohnformen anstreben: zum Beispiel das Zusammenleben von Alt und Jung oder von Menschen mit und ohne Behinderungen. Historische Gebäude in der Ortsmitte werden seniorengerecht umgebaut. Sie bieten Menschen im Alter die Möglichkeit, in ihrer vertrauten Umgebung zu bleiben.

Viele Projekte bieten Raum für gemeinschaftliche Aktivitäten von Bewohnern und Gästen. Mit einem Café, einem Hofladen oder ihrer Grünanlage schaffen sie Treffpunkte für die gesamte Nachbarschaft. Die Wohnprojekte bringen Leben in die Ortsmitte, historische Gebäude werden erhalten und um Neues ergänzt.

Die gezeigten Beispielprojekte haben unterschiedliche Bauherren. Die Spanne reicht von Privatpersonen über Kirchengemeinden bis hin zum genossenschaftlichen Träger für ökologisch und sozial ausgerichtete, innovative Wohnprojekte. Gezeigt werden Neubauprojekte und die Wiedernutzung alter Substanz, Projekte für Mietwohnungen, Eigentum und die Kombination.

Lassen Sie sich inspirieren für ein eigenes Wohnprojekt oder für Wohnprojekte, die Sie in Ihrer Gemeinde unterstützen wollen.

> [Link zur Anmeldung](#)

Anmeldeschluss: 19. November 2018



Programm

9:30 Eintreffen der Gäste

10:00 **Grußwort**

Dr. Beatrix Tappeser
Staatssekretärin, Hessisches Ministerium
für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft
und Verbraucherschutz

**Neues Wohnen auf dem Land: Was ist das?
Wo liegen die Vorteile, wo die Fallstricke?**

Birgit Kasper
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches
Wohnen e.V.

Beispielprojekte

10:45 **Kurzpräsentationen der Projekte**

12:00 **Fragen und Antworten an Projektischen
und Mittagsimbiss**

Gesprächsrunde

13:30 **Unterstützungsstrukturen für neues
Wohnen in Hessen**

Wulfila Walter
Hessisches Ministerium für Umwelt,
Klimaschutz, Landwirtschaft und
Verbraucherschutz, Abt. Wohnungswesen

Birgit Kasper
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches
Wohnen e.V.

Claudia Ulrich
Hessische Fachstelle für Wohnberatung

14:00 **Ende der Veranstaltung**

Moderation: Stefanie Heng-Ruschek

Die Beispielprojekte:

Wohnprojekt Holzapfel, Groß-Umstadt

Renate Weber
Mitglied des Projektes

Haus Handwerk, Spangenberg

Sabine Wunderlich, Ute Schütz
Spangensteine e.V.

Schwesternhaus St. Josef, Amöneburg

Burkhard Wachtel
Bürgerverein Leben und Altwerden
in Mardorf und Umgebung e.V.

Hubert Ivo
Kath. Kirchengemeinde St. Hubertus
zu Mardorf

Alte Schule Frohnhausen

Pfarrer Eberhard Hoppe
Zentrale Pfarrvermögensverwaltung in der
Evangelischen Kirche Hessen und Nassau

Campus Freistil, Rüdesheim

Andel und Günter Glock
Campus Freistil GmbH & Co. KG

Leben in den Klostergärten, Niddatal

Jörg Weber
OEKOGENO Genossenschaft, Regionalbüro
Frankfurt

Yellow Fields, Bad Emstal

Sabine Conti, Genoviva e.G.

Ansprechpartner der Servicestelle Vitale Orte 2030
Birgit Imelli: 0611 95017-8373, Kerstin Grünenwald: 0611
95017-8334, servicestelle.vitale-orte@hessen-agentur.de
HA Hessen Agentur GmbH
Konradinerallee 9, 65189 Wiesbaden

Gemeinschaftlich – Inklusiv – Anders. Neues Wohnen auf dem Land

Praxisforum 30. November 2018, Jugendwerk St. Gottfried,
Niddatal-Ilbenstadt

Wie möchten wir in Zukunft wohnen und leben? Einige Menschen beantworteten diese Frage gemeinsam und schlossen sich in gemeinschaftlichen Wohnprojekten zusammen. Dabei kommen sie zu sehr unterschiedlichen und spannenden Lösungen.

Auf dem Praxisforum wurden sieben Projekte aus dem ländlichen Raum vorgestellt, die neue innovative Wohnformen entwickelt haben – zum Beispiel das Zusammenleben von Alt und Jung, von Menschen mit und ohne Behinderung, mit Platz für gemeinsame Aktivitäten auch mit anderen Bürgerinnen und Bürgern aus dem Ort. So wird beispielsweise das Haus Handwerk – ein kleines leerstehendes Fachwerkhaus im Altstadtkern von Spangenberg im Landkreis Schwalm-Eder – mit Wohnungen, einem Café, einer Werkstatt und einem Laden eine neue zentrale Anlaufstelle in der Ortsmitte.

Die vorgestellten Projekte sind eine Auswahl der insgesamt siebzig Konzepte, die für den „Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ eingereicht wurden. Sie dienen nun als Impuls- und Ideengeber für weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte im ländlichen Raum. Das Praxisforum bot hierfür erste Beratungen und Erfahrungsaustausch an. Dadurch sollen Gemeinden sowie Bürgerinnen und Bürger ermutigt werden, mit innovativen Wohnprojekten kreative Wege zu gehen, da so lebenswerte und lebendige Orte im ländlichen Raum geschaffen werden können.

Gute Gründe für gemeinsame Wohnprojekte gibt es viele: erschwingliche Kosten, ökologische Aspekte, der Wunsch nach dem rechten Maß an Konsum. Vor allem zeichnet sich gemeinschaftliches Wohnen aber durch aktive nachbarschaftliche Kontakte, gegenseitige Unterstützung und sozialen Austausch im Alltag aus. Gerade im ländlichen Raum sind solche Wohnformen eine gute Antwort auf die Herausforderungen, die durch den demographischen Wandel entstehen: Wohnformen im familiären Generationenverbund verlieren an Bedeutung, fehlende oder defizitäre Betreuungsstrukturen führen zu Mehrfachbelastungen und hohem Organisationsaufwand. Mehrfamilienhäuser und Bauernhäuser sind unternutzt, erfordern hohen Instandhaltungsaufwand oder kostenintensive Anpassungen, dem die Besitzerinnen und Besitzer häufig nicht gewachsen sind.



Jugendwerk St. Gottfried,
Niddatal-Ilbenstadt,
Praxisforum Gemeinschaftlich – Inklusiv –
Anders. Neues Wohnen auf dem Land
Fotos: HA



Bedarfsgerechte vorausschauende Wohnprojekte sind also auch eine Chance für Kommunen im ländlichen Raum, wie die Projektbeispiele zeigen. So können Kommunen mit einem aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement frühzeitig Probleme erkennen, handeln, dem drohenden Leerstand entgegenwirken und Ortszentren neu beleben. Oft werden ungenutzte historische Gebäude im Ortskern für ein Wohnprojekt saniert.

Das Land unterstützt gemeinschaftliche Wohnprojekte mit verschiedenen Förderprogrammen aus dem Wohnungsbau, der Stadtentwicklung sowie der ländlichen Entwicklung. Gefördert werden zum Beispiel der barrierefreie Umbau von Wohnungen, Maßnahmen für das Wohnumfeld, die Umnutzung und Sanierung historischer Gebäude in den Ortskernen oder Projekte zur Stärkung des bürgerschaftlichen Engagements und des sozialen Zusammenlebens. Im Rahmen des „Masterplan Wohnen“ ist zudem eine Landesberatungsstelle für solche Wohnprojekte geplant.

Insgesamt gab das Praxisforum vielfältige Anregungen dafür, wie Neues Wohnen auf dem Land gestaltet werden kann, um neue Zukunftsperspektiven zu eröffnen.

Zum 17. Praxisforum der Servicestelle Vitale Orte 2030 waren ca. 80 Gäste nach Niddatal-Ilbenstadt gekommen, um ihre Erfahrungen auszutauschen und neue Lösungsansätze zu diskutieren. An Projektischen konnten sich die Teilnehmerinnen und Teilnehmer direkt bei den Initiatoren über beispielgebende Wohnprojekte informieren und ihre individuellen Fragen stellen.

Programm des Praxisforums

Begrüßung

Dr. Beatrix Tappeser, Staatssekretärin im Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Neues Wohnen auf dem Land – Was ist das?

Wo liegen die Vorteile, wo die Fallstricke?

Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

BEISPIELPROJEKTE

Wohnprojekt Holzapfel, Groß-Umstadt

Renate Weber, Mitglied des Projekts

Haus Handwerk Spangenberg

Sabine Wunderlich, Ute Schütz, Spangensteine e.V.

Schwesternhaus St. Josef, Amöneburg

Burkhard Wachtel,
Bürgerverein Leben und Altwerden in Mardorf und Umgebung e.V.
Hubert Ivo,
Katholische Kirchengemeinde St. Hubertus zu Mardorf

Alte Schule Frohnhausen

Pfarrer Eberhard Hoppe, Zentrale Vermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche Hessen und Nassau

Campus Freistil, Rüdesheim

Andel und Günter Glock, Campus Freistil GmbH & Co. KG

Leben in den Klostergärten

Joerg Weber, OEKOGENO Genossenschaft, Regionalbüro Frankfurt

Yellow Fields, Bad Emstal

Sabine Conti, Genoviva E.G.

GESPRÄCHSRUNDE

Unterstützungsstrukturen für Neues Wohnen in Hessen

Wulfila Walter, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Claudia Ulrich, Hessische Fachstelle für Wohnberatung

Moderation: Stefanie Heng-Ruschek, shr-Moderation

Gemeinschaftlich – Inklusiv – Anders. Neues Wohnen auf dem Land

Dr. Beatrix Tappeser,
 Staatssekretärin im Hessischen Ministerium
 für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz



Dr. Beatrix Tappeser auf dem Praxisforum „Gemeinschaftlich – Inklusiv – Anders. Neues Wohnen auf dem Land“ am 30. 11. 2018 in Niddatal-Ilbenstadt
 Foto: HA

Unter dem Motto „Mut zum Experiment“ wurden 2018 die Preisträger des „Hessischen Preises für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ in Darmstadt geehrt. Innovative Projekte und Konzepte waren gesucht, die sich mit neuen Formen des Wohnens beschäftigen. 70 Projekte aus dem ganzen Land haben sich am Wettbewerb beteiligt. Die im Praxisforum vorgestellten Projekte im ländlichen und suburbanen Raum stammen alle aus diesen Bewerbungen. Sie zeigen eine große Bandbreite an innovativen Wegen, um erschwinglichen, bedarfsgerechten und attraktiven Wohnraum zu schaffen.

Wo der Wohnraum knapp ist, stehen die Kosten fürs Wohnen vermeintlich an erster Stelle. Immer mehr Menschen sowohl in der Stadt als auch auf dem Land fragen sich aber auch: Was will ich für das Wohnen ausgeben? Wieviel Platz, welche Möbel, welche Gegenstände brauche ich wirklich? Was kann ich mit anderen teilen und so auch einen ökologischen Beitrag leisten? Das Stichwort lautet Suffizienz. Den engagierten Menschen geht es darum, bei hoher Lebensqualität einen möglichst geringen Konsum und Ressourcenverbrauch zu realisieren.

„Gemeinschaftliches Wohnen“ geht aber noch einen Schritt weiter. Es zeichnet sich durch eine aktive Nachbarschaft aus. Neben dem privaten Wohnraum als Rückzugsort stehen gemeinschaftliche Räume für alltägliche Begegnungen, gemeinsame Aktivitäten, Treffen und Veranstaltungen zur Verfügung. Die Bewohner erstellen ein gemeinsames Konzept, in dem sie sich über verbindliche Grundlagen und Regeln des Miteinanders verständigen.

Menschen schließen sich zusammen und beantworten gemeinsam die Frage „Wie möchte ich in Zukunft wohnen und leben?“ Die Antworten darauf sind so vielfältig und individuell wie die Wohnprojekte, die daraus entstehen und bereits entstanden sind – sowohl in der Stadt als auch auf dem Land. Auf dem Land ergeben sich durch den demographischen Wandel und seine Folgen eigene Aufgabenstellungen und Herausforderungen. So wird oft nicht mehr im Generationenverbund gelebt. Daraus entstehen für ältere Menschen teilweise Betreuungsprobleme und für die jüngeren führt dies zu Mehrfachbelastungen oder zu hohem Organisationsaufwand. Andererseits sind Mehrfamilienhäuser und Bauernhäuser zum Teil untergenutzt und hier könnten bessere Wohnfor-



Lernen und Handeln für unsere Zukunft



men untergebracht werden. Dies erfordert allerdings einen hohen Instandhaltungsaufwand oder kostenintensive Anpassungen, mit denen die Besitzerinnen und Besitzer häufig überfordert sind.

Kommunen können mit einem aktiven Flächen- und Leerstandsmanagement frühzeitig Probleme erkennen, handeln und dem drohenden Leerstand entgegenwirken. Für Menschen im Alter bieten barrierefreie, altersgerechte Wohnungen in der Ortsmitte eine gute Alternative zum abgelegenen Einfamilienhaus. Sie können im gewohnten Umfeld bleiben, Anschluss finden und aktiv am Dorfleben teilnehmen.

Kommunen, die im Ortszentrum Wohnprojekte für junge Familien als Alternative zum Einfamilienhaus in Ortsrandlage anbieten, tragen weiter ein Stück zu einem belebten vielfältigen Dorfleben bei.

Gleichzeitig bieten nicht oder wenig genutzte historische Gebäude Potenzial für individuelle Wohnprojekte mit besonderem Charme. Bauschätze können so gerettet werden und sich zu einem neuen Aushängeschild für den Ortsteil entwickeln. Wieder entsteht ein Baustein für den Erhalt des dörflichen Ortsbildes mit typischen regionalen Bauformen. Werden die Projekte mit Angeboten wie Gemeinschaftsräumen, einem Dorfladen oder einem Café ergänzt, entstehen neue lebendige Orte, von denen alle profitieren.

Prämierte Projekte

Die im Folgenden vorgestellten Wohnprojekte sind gute Beispiele. Zwei davon wurden im Wettbewerb prämiert:

In Spangenberg wird das Haus Händewerk, ein kleines leerstehendes Fachwerk-Haus im Altstadtkern, zur zentralen Anlaufstelle mit Wohnungen, Café, Werkstatt und Laden.

In der ehemaligen Klosteranlage in Niddatal wird ein großes integratives Projekt für Menschen mit und ohne Behinderung umgesetzt.

Chancen

Diese beiden Beispiele zeigen: Für die Kommunen im ländlichen Raum ergeben sich durch gemeinschaftliche Wohnprojekte besondere Chancen. Nicht nur für die Bewohner vor Ort, sondern auch als attraktives Angebot für Zuziehende, die die Vorzüge des ländlichen Raumes mit modernen Wohnformen verbinden möchten. Es muss nicht immer das Einfamilienhaus in Ortsrandlage sein.

Herausforderung

Wie diese Wohnformen aussehen, bleibt spannend und ist der Kreativität der Menschen vor Ort überlassen. Die Wünsche und Gegebenheiten sind regional, lokal und für jedes Bauprojekt unterschiedlich. Daher müssen maßgeschneiderte Lösungen in Städtebau, Architektur, Freiraumgestaltung und sozialem Miteinander gefunden werden. Andere Verfahrensweisen zum Beispiel beim Grunderwerb oder der Projektentwicklung sind nötig. Die Rechtsform weicht

von gewohnten Mieter- und Eigentümerstrukturen ab. Für Planer, Kommunen und Akteure gibt es also viel zu bedenken, zu planen und zu organisieren.

Hessisches Wirtschaftsministerium

Informationen zur Förderung des Wohnungsbaus unter:

<https://wirtschaft.hessen.de/wohnen/foerderprogramme-wohnungsbau>

Masterplan Wohnen unter:

<https://wirtschaft.hessen.de/wohnen/masterplan-wohnen-hessen>

Unterstützung

Die Hessische Landesregierung möchte dabei unterstützen, gemeinschaftliche Wohnprojekte voranzubringen. Ein breites Förderangebot für Wohnungsbau, Städtebau und ländliche Entwicklung steht dafür zur Verfügung.

Mit dem Masterplan Wohnen wurden weitere Förder- und Unterstützungsmöglichkeiten auf den Weg gebracht. Insbesondere das gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnen bildet hier einen Schwerpunkt.

Landesberatungsstelle

Derzeit plant die Landesregierung, eine Landesberatungsstelle für neue Wohnformen einzurichten. Die bestehenden Beratungsstellen, zum Beispiel in Frankfurt und Darmstadt, stoßen an ihre Grenzen, wenn sie auch die angrenzenden Regionen mitbetreuen sollen. Bisher läuft viel Austausch über die persönliche Ebene. Dies soll besser unterstützt und stärker vernetzt werden.

Förderprogramm Wohnungsbau

Darüber hinaus wird auch an einer neuen Richtlinie zur Förderung des Erwerbs von Eigentum gearbeitet. Erstmals soll dieses Programm für Wohngruppen geöffnet werden, so dass gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert werden können. Dies gilt im Übrigen unabhängig davon, ob sich die Bauherren als Verein, Genossenschaft oder GmbH konstituieren. Auch hierfür wurden die Mittel deutlich erhöht. Insgesamt stehen über 305 Mio. Euro jährlich für den Wohnungsbau zur Verfügung.

Behindertengerechter Umbau

Das Förderprogramm zum barrierefreien Umbau von Wohnungen wurde Ende 2018 um 1 Mio. Euro aufgestockt. Aus dem Fördertopf finanziert die Hessische Landesregierung unter anderem den Bau von Rampen, die Beseitigung von Schwellen, den Einbau von Treppenliften und Fahrstühlen sowie den Umbau behindertengerechter Bäder und Küchen. Anders als etwa bei der Mietwohnbauförderung sind dies reine Zuschüsse und müssen nicht zurückgezahlt werden. Dies sind alles kleinere Maßnahmen mit großer Wirkung. Sie ermöglichen es, Menschen im Alter unabhängig in ihren Wohnungen zu leben.

Hessisches Wirtschaftsministerium

Informationen zur Städtebauförderung unter:

<https://nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de/>

Städtebauförderung

Darüber hinaus ist das Gesamtvolumen für die Programme der Städtebauförderung 2018 erneut gestiegen, diesmal um zehn Prozent auf rund 102 Millionen Euro Bundes- und Landesmittel. Und von diesen Fördermitteln profitieren auch viele kleinere Städte und Gemeinden, denn der Erhalt gleichwertiger Lebensbedingungen in Stadt und Land zählt zu den Schlüsselthemen einer nachhaltigen Entwicklung. Die Städtebauförderung ist also ein entscheidender



Lernen und Handeln für unsere Zukunft



Faktor für das Gemeinwohl in unseren Kommunen, auch in Bezug auf das Thema Wohnen.

Wohnen ist schließlich weitaus mehr als nur ein „Dach über dem Kopf“. Vor allem muss auch das Wohnumfeld lebenswert sein. Die vielfältigen Förderprogramme der Landesregierung setzen genau an diesem Punkt an. Sie fördern die Schaffung von attraktivem Lebensraum, begleiten den strukturellen und gesellschaftlichen Wandel und eröffnen neue Gestaltungsperspektiven. So wird die Zukunftsfähigkeit der ländlichen Regionen gesichert.

Förderprogramm Dorf- und Regionalentwicklung

Auch die Förderprogramme für die ländliche Entwicklung – Dorfentwicklung und LEADER – bieten ergänzende Anreize, gemeinschaftliche Wohnprojekte zu realisieren:

- Erstens wird die Umnutzung und Sanierung, aber auch der Neubau von historischen Gebäuden in den Ortskernen unterstützt.
- Zweitens werden innovative Projekte und Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge in den Ortsteilen gefördert.
- Und drittens werden Projekte unterstützt, die das bürgerschaftliche Engagement stärken und das soziale Zusammenleben fördern.

Zwei der im Folgenden vorgestellten Projekte nutzen zum Beispiel Gelder aus dem Förderprogramm LEADER, um die geplanten Wohnprojekte zu einem sozialen Dorftreffpunkt zu gestalten und Angebote für die Bewohner und ihre Nachbarn zu schaffen:

Das **Wohnprojekt Holzapfel** in Groß-Umstadt baut als Herzstück des Wohnprojektes in der barocken Scheune den ehemaligen Kuhstall zu einem Gemeinschaftsraum für alle um. Das Projekt erhält hierfür eine Förderung von 45.000 Euro.

Auch das Projekt **Haus Handwerk** nutzt das Förderprogramm LEADER, um im Umfeld der Wohnungen ein Stadtteilbüro, eine Bürgerwerkstatt, einen Raum für Handwerkskurse sowie einen Laden für regionale Produkte und Kunsthandwerk zu errichten. Das Projekt wird mit 137.117 Euro gefördert.

Die sieben Beispielprojekte sind überwiegend noch in der Umsetzung. In Gesprächen mit den Projektträgern können wir alle lernen, was alles zu bedenken ist, welche Erfolge gefeiert werden konnten, wo es hakt, wo Hilfe nötig ist. Jedes Projekt steht und entwickelt sich mit den Menschen, die dahinter stehen und die Initiative ergriffen haben, sich ihre Wohnform zu gestalten.

Das Praxisforum bietet damit auch viele Anregungen dafür, wie Sie auch in Ihrer Gemeinde die Chancen neuer Wohnformen nutzen können, um dem ländlichen Raum Zukunftsperspektiven zu eröffnen.

Hessisches Umweltministerium

Informationen zur Dorf- und Regionalentwicklung sowie zur Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums unter:

<https://umwelt.hessen.de/landwirtschaft/laendlicher-raum/foerderung-der-entwicklung-des-laendlichen-raums>

Servicestelle Vitale Orte 2030:

<https://vitale-orte.hessen-nachhaltig.de/de/>

Servicestelle Wohnungsbau in Hessen

Informationen zu Veranstaltungen, Publikationen, Förderangeboten, Prognosen, Wettbewerben u.v.m. unter:

<https://wohnungsbau.hessen.de/>

Neues Wohnen auf dem Land – Was ist das? Wo liegen die Vorteile, wo die Fallstricke?

Birgit Kasper,
 Leitung der Koordinations- und Beratungsstelle des Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V. und Vorstand beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

[Link zur Präsentation](#)



Das Netzwerk „FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. – Bundesvereinigung“ ist ein überregionaler Zusammenschluss von Menschen und Organisationen mit Interesse an selbst organisierten und gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Der Verein zeigt die Vielfalt der Wohnprojekte auf und unterstützt Interessierte dabei, die ihnen gemäÙe Form zu finden. Er berät Kommunen und die Wohnungswirtschaft und bietet Fachleuten eine Plattform für den Informations- und Erfahrungsaustausch. Außerdem verstehen sich bundesweit zurzeit 26 meist unabhängige Organisationen als regionale Kooperationspartnerinnen und -partner und als Bestandteil des FORUM-Netzwerkes. Darüber hinaus sind in verschiedenen Verbänden und Vereinen bundesweit ca. 3.000 Initiativen und Projekte organisiert.



Das „Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen“ ist seit 2006 aktiv. Der Verein will Menschen anregen, für sich neue Wohn- und Lebensformen zu finden und in der sich verändernden Gesellschaft neue tragfähige soziale Strukturen zu schaffen. Er unterstützt die Realisierung von Wohnprojekten, die durch eigene Initiative entstehen und deren Struktur und Bestimmung die Bewohnerinnen und Bewohner selbst planen. Besonders wird die Entstehung von Gruppen, in denen ältere und jüngere Menschen zusammenwohnen wollen unterstützt, um so das Verständnis zwischen den Generationen zu verbessern.

Fast 80 Wohninitiativen und Wohnprojekte mit 5 bis 100 Personen sind hier organisiert, Tendenz steigend.

Seit 2009 bietet das Netzwerk mit Unterstützung des Amtes für Wohnungswesen in Frankfurt eine Koordinations- und Beratungsstelle mit drei zentralen Aufgaben:

- Anlaufstelle für Bürgerinnen und Bürger,
- Unterstützung und Beratung von Wohn-Initiativen und –Projekten und
- Strategische Weiterentwicklung des Themas in Richtung Politik, Verwaltung und Wohnungswirtschaft, dazu gehört beispielsweise auch die Einführung des Konzeptverfahrens für gemeinschaftliches und genossenschaftliches Wohnen 2014 in Frankfurt.



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



Veränderte Anforderungen an das Wohnen in Kleinstädten und ländlichen Gemeinden

Insgesamt entwickeln sich zurzeit deutlich mehr neue Wohnformen gerade auch auf dem Land. Eine grundlegende Veränderung der Wohnbedarfe ist festzustellen, die auch in Zukunft nicht wieder verschwinden wird.

Innovative Wohnprojekte werden entwickelt, weil die gängige Art der Wohnraumproduktion immer weniger den Bedürfnissen der Menschen entspricht. Weil die typischen Produkte – die vor 30 oder 40 Jahren vorzüglich passten, heute immer weniger der Lebenswirklichkeit dienen, also die Art und Weise der Behausung immer mehr an den Wünschen der Menschen vorbeigeht.

Eine Ursache hierfür ist der demographische Wandel. Immer mehr Menschen werden immer älter. Aber auch die Familienstrukturen ändern sich. Heute bestehen andere Rollenzuschreibungen als vor 30 Jahren in der typischen Kleinfamilie. Darüber hinaus ist im ländlichen Raum die Abwanderung der jungen Haushalte ein wichtiges Thema. Veränderte Strukturen mit immer mehr und kleineren Haushalten prägen das Bild. Großfamilien sind eine Ausnahme. Dafür leben immer mehr ältere Menschen allein.

Wohnen wird auch immer teurer – in den Städten sowieso, aber auch im ländlichen Raum, wenn schließlich eine Person das Einfamilienhaus allein bewirtschaften und instandhalten muss. Darüber hinaus wird das Leben im ländlichen Raum immer aufwändiger, weil die Distanzen zu Versorgungsfunktionen – wie Läden, Ärzten, Schulen, öffentlicher Nahverkehr – steigen.

Das Problem ist der sogenannte „Donut-Effekt“, der oft entsteht, wenn bei der Entwicklung der Siedlungsstruktur nicht gegensteuert wird. Dann stehen im zentralen Bereich die Läden leer, werden alte Häuser nicht mehr bewohnt, während an den Rändern der Orte Neubaugebiete entwickelt werden.

Zu bevorzugen ist jedoch der „Kreppel“, bei dem im Zentrum alle Funktionen nahe beieinander lokalisiert sind und ein lebendiges Dorfleben möglich ist.

Gründe für den Bedarf nach neuer Wohnkultur

Insbesondere im Alter werden geeignete Siedlungsstrukturen immer wichtiger. Ältere Menschen sind nicht mehr beliebig flexibel und die geistige oder körperliche Leistungsfähigkeit lässt mit zunehmendem Alter nach, sodass die Selbstbestimmtheit eingeschränkt wird. Ein Teil der Älteren ist von Altersarmut betroffen. Dies führt zu einer Polarisierung und einer strukturellen Diskriminierung am Wohnungsmarkt.

Andererseits ist ein Wandel im Selbstverständnis von Alter und Altern zu beobachten: Veränderte Lebensstile, mehr Aktivität, mehr Engagement führen zu der Forderung nach geeigneten Wohnräumen. Die aktive Suche nach einem geeigneten Umfeld mit besserer Infrastruktur oder sogar die aktive Gestaltung dessen gewinnt an Bedeutung.

Netzwerk Frankfurt für
gemeinschaftliches
Wohnen e.V.

Informationen, Projekte,
Veranstaltungen unter:

<https://www.gemeinschaftliches-wohnen.de/>

Ein zentraler Grund für den Wunsch nach neuer Wohnkultur ist der Wandel der Wohnbiographien. Die traditionelle Wohnbiographie folgte dem sogenannten Familienzyklus: Kinder leben im Haus der Eltern und absolvieren ihre Ausbildung am Ort. Bei Familiengründung zieht das erwachsene „Kind“ mit Ehepartner ins Elternhaus und die Eltern verbleiben im Haus. So kann die Bindung an das nachbarschaftliche Umfeld über Jahrzehnte wachsen. Eine solche ortsfeste Wohnbiographie bietet soziale Vorteile: Die gute Nachbarschaft mit der verlässlichen sozialen Kontrolle und Fürsorge ist das zentrale Argument, das gewohnte Wohnumfeld im Alter nicht verlassen zu wollen.

Heutzutage sind Wohnbiographien brüchiger (jede Scheidung impliziert mindestens einen Umzug) und variationsreicher mit Neuorientierung. Berufliche Wechsel bedeuten Ortswechsel und im Alter ist es – anders als noch vor 30 Jahren – keine Selbstverständlichkeit mehr, dass Töchter oder Schwiegertöchter die Pflege der Eltern übernehmen.

Grundprinzipien gemeinschaftlichen Wohnens

Neue innovative, gemeinschaftliche Wohnformen sind eine selbstorganisierte Antwort auf die o.g. Änderungen. Sie basieren – im Unterschied zu üblichen Wohnformen – auf folgenden zentralen Grundprinzipien:

- **Selbstorganisation**
Die künftigen Bewohner kennen sich vor dem Einzug, planen und einigen sich auf ihre Ziele. Sie stimmen ab, wo die Hausgemeinschaft, die Nachbarschaft hinsteuern soll.
- **Gemeinschaft**
Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbstgewählt. Bei gemeinschaftlichen Wohnprojekten finden sich Menschen, die mehr Nachbarschaft wünschen, sich einigen möchten und sich gut verstehen wollen.
- **Gegenseitige Unterstützung**
Die Mitglieder unterstützen sich gegenseitig. Dies ist auch ein Grund für die bewusste Auswahl einer Nachbarschaft, nämlich aufeinander Acht geben als Gegenbewegung zur zunehmenden Individualisierung.
- **Gleichberechtigung**
Die Gruppenmitglieder gelten als Gleiche – gerade bei genossenschaftlichen Projekten gilt „ein Kopf, eine Stimme“ und bei Entscheidungen wird möglichst Konsens gesucht.
- **Langfristigkeit**
Eine langfristig angelegte Verfassung und passende Räume sorgen dafür, dass ein Wohnprojekt fortbesteht, auch wenn einzelne Personen wechseln.



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



- Begegnung und Kommunikation / Teilen
Gemeinschaftlich nutzbare Räume für Begegnung und Kommunikation sind der Nukleus des Wohnprojekts – im schönsten Raum im Haus wohnt die Gemeinschaft. Oder: Räume, Dinge, Autos werden geteilt – vieles kann genutzt werden, ohne dass es jeder besitzen muss.

Wohnformen, die auf diesen Prinzipien beruhen, bieten Selbstbestimmung, Mitgestaltung und Eigeninitiative als zentrale Vorteile.

Formen innovativen gemeinschaftlichen Wohnens

Gemeinschaftliche Wohnprojekte entstehen auf unterschiedlichen Wegen:

- Selbstinitiierte Projekte
Sie sind ursprünglich bekannt geworden als „Landkommunen“, die oft von Menschen aufgebaut werden, die aus der Stadt in eine solche Gemeinschaft ziehen, die Ortschaften beleben oder die mittlerweile oft auch Dienstleistungen oder Angebote für die Menschen am Ort schaffen. Im Niedersächsischen Förderprogramm Wohnen und Pflege im Alter werden die Angebote als „Plus-Bausteine“ bezeichnet.
- Fremdinitiierte Projekte
Sie werden im ländlichen Raum meist von Einzelpersonen oder einem Verbund von Personen mit hohem lokalem Bezug initiiert, einem Träger oder der Gemeinde. Selten stammt der Initiator oder die Initiatorin von außerhalb.

Verschiedene Rechtsformen sind möglich:

- Wohnen zur Miete
- Baugruppe / Eigentum
- Genossenschaft
- Mietshäuser Syndikat
- Gemischte Finanzierungsform.

Auch die Maßstäblichkeit variiert stark:

- Wohngemeinschaft
- Hausgemeinschaft
- Wohnanlage (50 oder mehr Wohnungen) oder
- Siedlungsgemeinschaft, Dorfgemeinschaft.

Die Zusammensetzung der Gruppen ist ebenso vielfältig:

- Ältere Menschen, Mehrgenerationen
- Inklusion
- Gender
- Frauen / Männer
- Migration / Kultur / Religion

- Ökologie
- Wohnen und Arbeiten

In den ländlichen Räumen fungieren zum Beispiel auch Bürgergenossenschaften oder Dorfvereine als Träger der Modelle. Mitunter stützt die Gemeinde diese Entwicklung. Hier besteht viel Potential. Insgesamt sind innovative und gemeinschaftliche Wohnprojekte „Anker-Punkte“ oder „Zünd-Stellen“ für die Dorf- oder Quartiersentwicklung!

Beispielprojekte

- Baugruppe Pfortenstraße
- Eigentümergemeinschaft in Frankfurt am Main - Fechenheim
- Ländlich Wohnen im Alter
- Barrierefreie Bungalows in Sundhausen (Thüringen)
- Inklusives Wohnen in umgebauter Schule
- Bauernhof in Hückeswagen (NRW), großfamilienähnliche Lebensgemeinschaft
- Neues Leben in alten Klassenzimmern
- Wohnprojekt staTThus in Husum, Schleswig-Holstein
- Generationenübergreifendes Wohnprojekt mit 22 Wohneinheiten (WE) in ehemaligem Schulgebäude
- Dorfzentrum Önsbach
- Ein Bürgerverein, eine Kommunalverwaltung und ein Pflegeheim kooperieren mit dem Ziel, selbstbestimmtes autonomes Wohnen zu fördern und helfende Angehörige zu entlasten. Ein Lebensmittelmarkt, ein Café, eine Postagentur und ein Bankautomat werden integriert.

Allen diesen Projekten gemeinsam sind Unternehmergeist, Engagement und das Bewusstsein einer sozialen Verpflichtung. So werden neue Wege der Organisation und auch der Finanzierung gegangen. Die Projekte sind maßgeschneidert für den jeweiligen Ort und meist aus der detaillierten Kenntnis des lokalen Kontextes, der Akteure und der Bedarfe der Menschen erwachsen.

Zusammenfassung

Diese und weitere Beispiele zeigen, dass sich innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte im ländlichen Raum zu einer anerkannten Wohnform entwickelt haben, weil sie:

- Menschen in ihrer Lebenssituation unterstützen und zur Selbsthilfe anregen,
- Mehrwert durch mehr Lebensqualität schaffen,
- Verantwortung für ihr Wohnumfeld übernehmen,
- Quartier und Wohnumfeld aufwerten,
- Nachbarschaften wiederbeleben oder neu schaffen,
- Partner und Akteure im Quartier sind,



HESSSEN



Lernen und Handeln für unsere Zukunft



- Impulse für Infrastruktur und den Bau barrierefreier Wohnungen im Dorf und im Quartier geben sowie
- Vorbeugend, ergänzend und Kosten senkend wirken.

Demgegenüber gibt es natürlich auch Fallstricke. Folgende zentrale Aspekte sind für die Realisierbarkeit gemeinschaftlicher Wohnprojekte entscheidend:

- Finden sich geeignete Akteure zusammen? Ist ein Kümmerer oder ein Bürgerverein oder eine selbstorganisierte „Landkommune“ vorhanden?
- Sind Liegenschaften mobilisierbar?
- Ist das Projekt finanziell realisierbar? Können Förderprogramme genutzt werden?
- Mitunter geraten Projekte in die politische Auseinandersetzung – das kann helfen, kann aber auch fatal sein.
- Die rechtlichen Rahmenbedingungen können innovative Projektideen erschweren.
- Fehlende Unterstützungsstrukturen – wie die Bereitstellung von Informationen, Vernetzung oder Erfahrungsaustausch – können die Realisierung erschweren.
- Skepsis, Gegenwind und fehlende Anerkennung können die Umsetzung stark behindern oder scheitern lassen.

Der Wettbewerb der Hessischen Landesregierung zu innovativen gemeinschaftlichen Wohnprojekten bringt die notwendige Anerkennung für solche Projekte und eine Wertschätzung, die dazu beitragen kann, dass noch viel mehr engagierte Menschen in den Städten und Gemeinden im ländlichen Raum solche Wohnqualitäten initiieren und umsetzen können.

BEISPIELPROJEKTE

Wohnprojekt Holzapfel, Groß-Umstadt

Renate Weber, Mitglied des Projekts

Bauherr: Initiative Wohnprojekt Holzapfel Groß-Umstadt

Fertigstellung: 2020

Kurzbeschreibung

Im Ortskern von Groß-Umstadt entstehen zwölf Wohneinheiten in barrierefreien Neubauten und zwei Wohneinheiten im denkmalgeschützten Bestand. Der ehemalige Kuhstall in einer barocken Scheune wird zu einem großen Gemeinschaftsraum umgebaut, der auch offen für das Quartier ist. Das Zusammenleben von Jung und Alt in Mietwohnungen und eigentumsähnlichen Wohnungen der geplanten GmbH & Co. KG wird auch Impulse zur Belebung der Ortsmitte geben.

Projektziele

Das Wohnprojekt Holzapfel verfolgt mehrere Ziele. Im Vordergrund steht das Zusammenleben von Jung und Alt in verbindlicher selbstgewählter Gemeinschaft. Groß-Umstadt ist eine Kleinstadt unweit der Universitätsstadt Darmstadt. Um die Innenentwicklung des Ortes zu stärken, werden leerstehende Gebäude im Ortskern mit neuem Leben erfüllt und durch Wohnungsneubau ergänzt. Sowohl alteingesessene als auch neu zugezogene Menschen sollen künftig hier wohnen, so dass Impulse für den Ortskern und eine Belebung des Quartiers erreicht werden. Dies wird zusätzlich durch die Einrichtung eines großen Gemeinschaftsraumes in der ehemaligen Scheune unterstützt, der auch von Personen, die nicht hier wohnen, genutzt werden kann.



Wohnprojekt Holzapfel, Groß-Umstadt
 Visualisierung: Architekturbüro
 Anja Thede, Darmstadt

Die Lage in der Ortsmitte gewährleistet hohe Wohnqualität mit kurzen Wegen zu Versorgungsangeboten und Infrastruktureinrichtungen – die Bushaltestelle ist 50 Meter, der Bahnhof ca. 250 Meter entfernt. Geschäfte, Gaststätten, Cafés oder Vereine können gut erreicht werden. Angestrebt wird auch die Reduzierung des Individualverkehrs durch ein Car-Sharing-Projekt.

Die Anordnung der Gebäude ermöglicht es, dass hochwertige Freiflächen (innen und außen) für alle Bewohner geschaffen werden. So kann der individuelle Wohn- und Freiraum reduziert werden.



Scheune Wohnprojekt Holzapfel
 Foto: Peter Hax

Städtebau und Architektur

Ein städtebaulicher Schandfleck und ein unbewohntes kleines Bauernhaus mit Nebengebäuden werden zurückgebaut und die benachbarte denkmalgeschützte Hofreite HOLZAPFEL wird integriert. So entstehen qualitätvolle Freiflächen und barrierefreie Neubauten. Die Anordnung der Neubebauung berücksichtigt eine optimale Belichtung der Wohnungen.



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



In enger Abstimmung mit den Denkmalschutzbehörden werden wesentliche Gestaltungsmerkmale der denkmalgeschützten Bausubstanz aufgegriffen und weiterentwickelt. Die barocke Scheune als Herzstück der Anlage ist ein Einzeldenkmal. Sie wird den Gemeinschaftsraum beherbergen, der aus baupsychologischer Sicht ideal inmitten des Projektes liegt: sicher, gut einsehbar und einladend. Durch die Neuordnung des kompletten Geländes werden auch die Lichtverhältnisse des ehemaligen landwirtschaftlichen Gehöfts entscheidend verbessert.

Innovation und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Das Projekt soll mit einer neuen, noch nicht oft genutzten Rechtsform im Wohnungsbau umgesetzt: einer GmbH & Co. KG. Die Bewohner verfügen nicht über Einzeleigentum, sondern über einen Anteil an der KG, die Eigentümer der Immobilie ist. Investition und Wohneinheit sind voneinander entkoppelt. So ist ein Nebeneinander von Mietwohnungen und eigentumsähnlichen Wohnungen (KG-Anteil) möglich.

Die gewählte Rechtsform erlaubt somit auch bei unterschiedlichen individuellen finanziellen Verhältnissen eine Teilnahme am Projekt. Insgesamt wird so die Umnutzung vorhandener Bausubstanz im Ortskern ermöglicht, was für einen alleinigen Bauherrn nur sehr schwer umsetzbar wäre.

Die Initiative hat sich als Planungsgemeinschaft gegründet und wird später in eine Bauherrengemeinschaft in Form einer KG gewandelt. Der Kauf der unbebauten Grundstücke erfolgt durch die KG, die selbst der Bauherr ist. Grunderwerbssteuer ist nur für das Grundstück zu entrichten.

Bei sich verändernder Lebenssituation der Bewohnerinnen oder Bewohner kann eine einfache Anpassung durch Umzug innerhalb des Projektes erfolgen. Alle Bewohnerinnen und Bewohner des Projektes – Eigentümer UND Mieter – haben Mitbestimmungsrecht bei der Auswahl von Mitbewohnerinnen und Mitbewohnern, auch bei einem späteren Wechsel.

Förderung des Gemeinsinns und Nachhaltigkeit

Als zentraler Bestandteil des Projekts sind gemeinsame Aktivitäten und gegenseitige Nachbarschaftshilfe geplant. Die Gemeinschaftsflächen sollen sowohl innen als auch außen von den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinsam genutzt und gepflegt werden. Darüber hinaus werden Konzepte entwickelt für Begegnungsmöglichkeiten mit Menschen aus dem Quartier im Rahmen von öffentlichen Veranstaltungen, Café-Zeiten, Kursangeboten oder einem Car-Sharing-Angebot.

Das Projekt verspricht eine nachhaltige Nutzung der bereits erschlossenen Flächen im Ortskern. Darüber hinaus sind Entsiegelungen und neue Grünflächen vorgesehen, die das Mikroklima im Ort verbessern. Die Neubauten werden in energiesparender Bauweise mit regenerativen Materialien errichtet. Regenwasser und regenerative Energien werden genutzt.



Renate Weber, Wohnprojekt Holzapfel, Groß-Umstadt
Foto: HA

**Wohnprojekt Holzapfel
Groß-Umstadt**

Weitere Informationen finden Sie im Internet unter:

<https://www.wohnprojekt-holzapfel.de/>

Haus Händewerk Spangenberg

Sabine Wunderlich und Ute Schütz, Spangensteine e.V.

Bauherr: Milde Stiftungen zu Spangenberg

Fertigstellung: 2020

Kurzbeschreibung:

Die gemeinnützige Milde Stiftungen zu Spangenberg rettet ein Mehrfamilienhaus vor dem Verfall. Durch Umbau und Sanierung werden zwei Mietwohnungen geschaffen. Die sozialdiakonisch ausgerichtete Maßnahme führen Flüchtlinge gemeinsam mit deutschen Hartz IV-Empfängern durch, die anschließend hier einziehen können. Geplant ist auch die Einrichtung eines genossenschaftlichen Ladens. Viele Akteure des sozialen Netzwerks in Spangenberg engagieren sich hier für kreativen Gemeinsinn in ihrer Altstadt.



Haus Händewerk, Spangenberg
 Foto: Verein Spangensteine e.V.

Anlass und Ziele des Projekts: Sanierung eines verfallenen Gebäudes, neben Wohnraum entsteht ein kultureller Begegnungsort am Rand der Innenstadt

Ziel ist die Rettung eines abgängigen Gebäudes unmittelbar an der Hauptzufahrt in die historische Altstadt Spangenburgs. Ein Impuls für die kreative Belebung der gesamten Innenstadt soll gegeben werden.

Das Mehrfamilienhaus wurde von der gemeinnützigen Milde Stiftung Spangenberg für 2.000 Euro erworben. Nach der gemeinschaftlichen sozialdiakonisch ausgerichteten Sanierung des Burgsitzes in Spangenberg (Hessischer Denkmalschutzpreis) ist das "Haus Händewerk" die Anschlussbaustelle, auf der für eine AGH-Maßnahme aktivierte Flüchtlinge gemeinsam mit deutschen Hartz IV-Empfängern arbeiten. (AGH = Arbeitsgelegenheiten nach §16d SGB II)

In einem Teil des Gebäudes entstehen zwei Wohnungen, in die anschließend Mitarbeiter der Maßnahme einziehen können. Die AGH-Maßnahme wird durch den sozialdiakonisch ausgerichteten Stadtentwicklungsverein "Spangensteine e.V." betreut. Der Bau wurde 2017 begonnen, die Fertigstellung ist für 2020 geplant. In einem angegliederten Hausteil des "Händewerks" entsteht im Rahmen eines LEADER-geförderten Projekts ein genossenschaftlicher Laden, in dem kunsthandwerklich begabte Menschen der Stadt ihre Produkte verkaufen und ein Bio-Landwirt ein Hofladenangebot präsentieren wird. In der Bürgerwerkstatt können Kindergeburtstage gefeiert werden und in einem Mitbringcafé kann im Garten – der vom örtlichen Rosenverein betreut wird – der Schlossblick genossen werden. Im Laden können kreative Mitmach-Workshops angeboten werden, ebenso wie Konzerte oder "Sofakinoabende".

Wegen der Mitarbeit von Flüchtlingen bei der Fachwerksanierung wurde das Gesamtprojekt in die Fachwerktriennale 2017-2019 aufgenommen.



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



Innovation und Anpassungsfähigkeit: Wohnraum entsteht nicht als Renditeobjekt, sondern indem Menschen unterschiedlicher kultureller und sozialer Herkunft gemeinsam etwas bauen

Der Ansatz verbindet sozial unterschiedliche Bevölkerungsschichten und verschiedene Ethnien miteinander: Vielleicht ist der Hausmeister und Kinovorführer Syrer, die Dame, die den Nähkurs durchführt, geborene Spangenberglerin und der Langzeitarbeitslose, der an diesem Projekt mitgebaut hat, hat nicht nur seine Zeit sinnvoll strukturiert, sondern kann stolz auf etwas sein, was er mit eigenen Händen für die ganze Bevölkerung geschaffen hat.

Die ortsansässige türkische community achtet bei der Produktauswahl im Laden darauf, dass bestimmte orientalische Gewürze in Spangenberg zu kaufen sind (und nicht mehr wie bisher im Großhandel in Kassel). Schüler der unmittelbar benachbarten Schule erhalten Schreibwaren im Laden, eine Buchhändlerin (bisher) ohne eigenes Ladengeschäft eröffnet einen kleinen Buchladen im Haus Handwerk mit Onlinebestellmöglichkeit.

Förderung des Gemeinsinns: Ein ganzes soziales Netzwerk beteiligt sich je nach eigener Kernkompetenz an der Umsetzung.

Die Projektumsetzung erfolgt durch viele Akteure des sozialen Netzwerks in Spangenberg, das sich regelmäßig in der sogenannten "Zukunftswerkstatt" trifft. Die Koordination übernimmt Spangensteine e.V.

Die Aufgaben sind folgendermaßen verteilt:

- die Milde Stiftungen zu Spangenberg finanziert die Maßnahme und fungiert als Bauherr,
- der Spangensteine e.V. koordiniert die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Baumaßnahme,
- der Rosenverein wird den Garten errichten,
- das Ladenteam des bisherigen "Burgsitzladens" plant die Einrichtung des neuen Ladens und wird sich ehrenamtlich um den Betrieb kümmern,
- die Flüchtlings-AG des Spangensteine e.V., zu der auch zahlreiche Flüchtlingspaten gehören, unterstützt das Projekt,
- der sozialdiakonisch in Spangenberg tätige Katharinen e.V. wird wie in anderen Gebäuden der Milde Stiftungen die Begleitung der zukünftigen Bewohner als "sozialer Hausmeister" gewährleisten.

Bezahlbarkeit von Wohnraum: Die Vermietung wirft keinen zusätzlichen finanziellen Gewinn ab, sondern dient zur Refinanzierung des Projekts.

Die Milde Stiftungen zu Spangenberg ist eine rechtsfähige Stiftung des bürgerlichen Rechts. Zweck der Stiftung ist die Förderung des Wohlfahrtswesens i.S.d. § 52 Absatz 2 Satz 1 Nr. 9 AO, die selbstlose Unterstützung von Personen i.S.d. § 53 AO sowie die Förderung kirchlicher Zwecke i.S.d. § 54 AO. Die Milde Stiftungen sind vorrangig dazu bestimmt, älteren und erwerbsunfähigen Per-

Spangensteine e.V.

Für die Zukunftswerkstatt und den dazugehörigen als Geschäftsführer agierenden "Familienscout" hat der Spangensteine e.V. den Hessischen Demografie-Preis 2014 gewonnen.

<http://spangensteine.de/vereine-und-institutionen/>

sonen aus Spangenberg und Umgebung Wohnung und Betreuung zu gewährleisten. In Weiterführung des Stiftungszwecks engagiert sie sich nach ihren finanziellen und personellen Möglichkeiten in der sozial-diakonischen Stadtentwicklung. Die Körperschaft ist selbstlos tätig; sie verfolgt nicht in erster Linie eigenwirtschaftliche Zwecke.

Insofern ist das Wohnungsbauprojekt darauf angelegt, in einem vertretbaren Zeitraum den für die Maßnahme herangezogenen Kredit durch die Mieteinnahmen zu tilgen, ohne eine Rendite zu erzielen. Die Bauförderung des öffentlichen Projektteils (Laden, öffentliche Flächen) erfolgt vollständig getrennt vom Wohnungsprojekt über Eigenkapital und eine LEADER-Förderung.

Städtebau und Architektur: Ein Gemeinschaftsprojekt als Visitenkarte der historischen Altstadt

Das Haus Händewerk steht an der Einfahrt zur historischen Fachwerk-Innenstadt und ist insofern eine "Visitenkarte" der Stadt. Die äußere Gestaltung des Gebäudes erfolgt in enger Abstimmung mit dem Landesdenkmalschutz, der für einzelne kleinere Baugruppen eine Förderung in Aussicht gestellt hat (Holzfenster, Holzverschieferung).

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Haus Händewerk befinden sich der zentrale Omnibusbahnhof, die örtliche Burgsitzschule (Grund- und Gesamtschule), das Hallenbad, die Stadtkirche und der Bürgergarten. Ärzte, Apotheke, Bäckerei, Friseure, Rathaus und Post sind fußläufig zu erreichen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine große Parkpalette.

Die Ladenfläche mit der oben beschriebenen flexiblen Nutzung beträgt ca. 100 Quadratmeter, die beiden Wohnungen sind für Einzelpersonen bzw. ein Paar ca. 50-60 Quadratmeter groß. Die äußere Gestaltung lehnt sich an den in Sichtweite stehenden Burgsitz an. Der Wohnbereich liegt in einigem Abstand zur Straße und verfügt über Schlossblick. Zusätzlich eingebaute Gauben und Fenster erhalten den Wohnungen trotz des Fachwerkbestandes eine ausreichende Helligkeit.

Nachhaltigkeit, insbesondere Klimaschutz und Klimafolgenanpassung: Ein lebendiges Netzwerk bindet weitere Akteure mit ein und schafft eine „soziale Nachhaltigkeit“

Der Bau wird mit einer Außendämmung versehen. Der Dachboden wird ebenfalls gedämmt. Mit Hilfe der Fachwerktriennale soll im Anschluss an das Projekt dokumentiert werden, wie alter Fachwerkbestand sachgerecht gedämmt werden kann, um interessierte Fachwerkhausbesitzer mit den notwendigen Informationen zu versorgen.

Strukturen Haus Handwerk

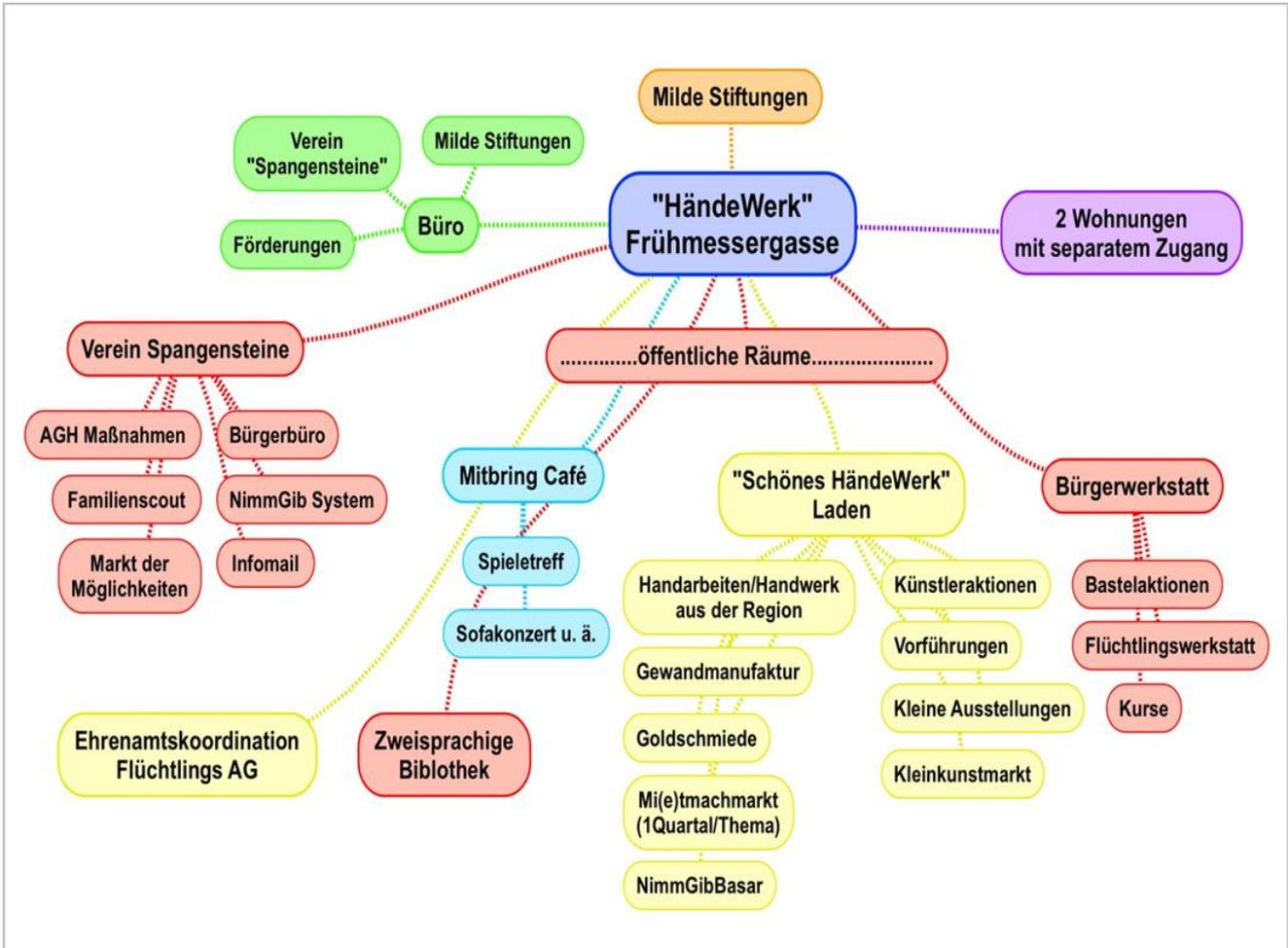


Abbildung: Verein Spangensteine e.V.

Schwesternhaus St. Josef, Amöneburg

Burkhard Wachtel, Bürgerverein Leben und Altwerden in Mardorf und Umgebung e.V.

Hubert Ivo, Katholische Kirchengemeinde St. Hubertus zu Mardorf

Bauherr: Katholische Kirchengemeinde Mardorf

Fertigstellung: 2019

Kurzbeschreibung:

Die Kirchengemeinde Mardorf baut ein ehemaliges Schwesternhaus zu altersgerechten, barrierefreien Wohnungen um. Das Gebäude stand jahrelang leer und wird nun ein Ort für generationenübergreifende Begegnungen, gemeinsames Wohnen und Teilhabe. Durch Umbau und Modernisierung entstehen vier seniorengerechte Mietwohnungen mit Aufzug sowie Gemeinschaftsräume und -küche. Der Hof soll zum Dorftreffpunkt werden.

Projektziele



Schwesternhaus St. Josef, Amöneburg
Foto: atelier-spitzner gmbH

Die Kirchengemeinde Mardorf hat sich entschieden, altengerechte und barrierefreie Wohnungen zu bauen und anzubieten. Dieses Vorhaben wird im ehemaligen Schwesternhaus der „Barmherzigen Schwestern vom heiligen Vinzenz von Paul“ realisiert. Das Gebäude in der Dorfmitte von Mardorf ist für die Bevölkerung von hoher sozialer und historischer Bedeutung: Nach jahrelangem Leerstand soll es ein Ort für generationenübergreifende Begegnungen, für gemeinsames Wohnen und gemeinsame Aktivitäten sowie für die Bürgerhilfe werden.

Übergeordnetes Ziel ist die Gestaltung des Lebensumfeldes und der Lebensbedingungen in Mardorf und Umgebung in gemeinsamer Verantwortung von Bürgerinnen und Bürgern, professionellen Akteuren und Kommune. Im Vordergrund steht hierbei die Schaffung eines Gesamt-Ensembles: Begegnung, Aktivierung, Hilfen und Wohnen als „Antwort“ auf den demographischen Wandel. Das Anliegen der Kirchengemeinde umfasst:

- Erhalt der Selbständigkeit und Selbsthilfefähigkeit älterer Menschen in ihrer vertrauten Umgebung,
- Beitrag zur Dorf-Innenentwicklung und Förderung der Dorfgemeinschaft,
- Kooperation von bürgerschaftlich und professionell organisierten Hilfen in der Häuslichkeit sowie
- Vorbild und „Lernhilfe“ für Nachbargemeinden.

Dafür werden folgende Leistungen erbracht:

- Beseitigung des baulichen Leerstands eines historisch wertvollen Gebäudes,
- Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements von Jung und Alt,
- Förderung der Identifikation mit dem eigenen Lebensumfeld durch gemeinsames Planen und Tun sowie
- Ausschöpfung vorhandener personeller Ressourcen, Ideen und Kompetenzen in der Bürgergemeinschaft.

Die beteiligten Kooperationspartner sind:

- Stadt Amöneburg,
- Stabsstelle Altenhilfe des Landkreises Marburg-Biedenkopf,
- Pflegestützpunkt,
- Alzheimer Gesellschaft,
- Seniorenbeirat und die
- Wissenschaftliche Begleitung des Bürgerhilfe-Projektes.

Städtebau und Architektur

Mardorf verfügt über eine gute infrastrukturelle Ausstattung wie Lebensmittelgeschäfte und allgemeinmedizinische Versorgung, die ein hohes Maß an Lebensqualität für betagte Menschen im ländlichen Raum bietet. Eine Bushaltestelle zur Anbindung nach Marburg (1 Bus pro Stunde) und nach Homberg (Ohm) (2 Busse pro Stunde) befindet sich in 250 Meter Entfernung. Zusätzlich erlaubt die Errichtung einer Elektro-Zapfsäule im Hof das gleichzeitige Aufladen zweier Car-Sharing-Fahrzeugen, die der Gemeinschaft zur Verfügung stehen.

Das Gebäude ist aufgrund seiner Lage und städtebaulichen Einbindung innerhalb des Ortskerns als freistehendes Gebäude mit einer Art Vorplatzsituation von besonderer Bedeutung. Architektonisch hervorzuheben ist die ortsprägende Charakteristik der südlichen Gebäudefassade, deren Struktur maßgeblich durch das paarweise gruppierte Stichbogen-Fenster geprägt ist. Die historisch belegte Ausführung als drei-flügeliges Fenster-Element wurde daher angestrebt. Die Materialität des Klinkers hebt das Gebäude deutlich von den umgebenden Fachwerk-Bauten ab und unterstreicht die besondere Stellung innerhalb des Ortes als ehemalige Erstversorgungsstelle für Kranke und Verletzte. Die Fassade ist horizontal und vertikal durch einen massiven Fries und Lisenen gegliedert. Im Zuge der energetischen Sanierung wurde daher eine Inwenddämmung vorgesehen.

Auch im Inneren des Gebäudes werden alte Strukturen und Bauteile wie Treppen und Fliesen soweit wie möglich erhalten. Moderne Technik wird dennoch eingebaut. Die vier Mietwohnungen im Obergeschoss werden durch einen Aufzug erschlossen.



Schwesternhaus St. Josef, Amöneburg
Fotos: atelier-spitzner gmbH



Drei der vier Wohnungen sind dem südlich gelegenen Garten und Vorplatz zugewandt. Alle Räume sind aufgrund der historischen hohen Fenster besonders hell und freundlich. Neben Barrierefreiheit, Geselligkeit und Teilhabe sowie bester Ortslage wird die Wohnqualität zusätzlich durch den Garten vor dem Haus gesteigert. Der rückwärtige Hof bietet an heißen Sommertagen eine kühle Alternative für Freiluftliebhaber.

Innovation und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Die Veräußerung des Pfarrhauses in Mardorf wurde als Kapitalanlage zur Finanzierung der Sanierung des Schwesternhauses angesetzt. Der Bürgerverein wird das Erdgeschoss in Erbpacht von der Kirchengemeinde erwerben und sein vorhandenes Angebot weiter ausbauen.

Das Projekt steht als idealtypisches Beispiel dafür, wie Bürgerengagement gefördert, Ortskernbelebung initiiert und Leerstandsmanagement sinnvoll mit Angeboten der Altenhilfe verknüpft werden können. Es genießt große Aufmerksamkeit in der Kreispolitik und der Öffentlichkeit. Der Bürgerverein berät aufgrund seiner bisher positiven Erfahrungen interessierte Personen, Kommunen und Initiativen und gibt all denen „Lernhilfe“, die in ihrer eigenen Gemeinde einen vergleichbaren Weg gehen möchten.

Förderung des Gemeinns und Nachhaltigkeit

Das Erdgeschoss bietet Gemeinschaftsflächen für den Bürgerverein mit einem reichen Angebot für alte und junge Menschen. Die barrierefreie Erschließung des Erdgeschosses erfolgt über den rückwärtigen Hof.

Der Gemeinschaftsraum wird als „Wohnzimmer“ genutzt. Hier finden Mittagstisch, geselliges und kreatives Beisammensein und andere Veranstaltungen der Pfarrgemeinde oder des Bürgervereins statt. Gemeinsames Kochen soll ebenfalls die Gemeinschaft fördern.

Durch die Neuordnung der Erschließung wird der Hof zum belebten Freiraum als Begegnungsstätte zwischen Bewohnerinnen, Bewohnern und Gästen des Erdgeschosses.

Das gesamte Gebäude wird außerdem im Zuge der Sanierung an das Nahwärmenetz angeschlossen und aus einer Biogasanlage versorgt. Im Bereich von Erdgeschoss und Obergeschoss werden die Außenwände von innen gedämmt. Die obere Geschossdecke wird von oben, die Kellergeschossdecke von unten gedämmt. Die Beleuchtung der Räumlichkeiten im Erdgeschoss sowie der Bäder in den Wohnungen wird mit zeitgemäßer LED-Technologie ausgeführt.

Alte Schule Frohnhausen

Pfarrer Eberhard Hoppe, Zentrale Vermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche Hessen und Nassau

Bauherr: Zentrale Pfarreivermögensverwaltung in der Evangelischen Kirche Hessen und Nassau

Fertigstellung: 2019

Kurzbeschreibung:

Die historische „Alte Schule“ wurde bis 2015 als Grundschule genutzt und stand danach leer. Sie wird nun in 14 barrierefreie Mietwohnungen für generationenübergreifendes Wohnen umgebaut, das an sich ändernde Bedürfnisse angepasst werden kann. Ergänzend wird ein neues Gemeindehaus mit Küche und Bistro auf einer benachbarten Parzelle errichtet, das dort befindliche Gebäude aus den 50er Jahren wurde 2018 abgerissen. Durch die Verbindung von Wohnungsbau und Gemeindehaus wird das bereits bestehende Konzept eines Familienzentrums weiter umgesetzt.

Lage und Hintergrund

Frohnhausen ist mit rund 3.900 Einwohnern nach der Kernstadt der größte Stadtteil der Stadt Dillenburg in Mittelhessen. Insgesamt hat die Stadt Dillenburg ca. 24.000 Einwohner.

Zentral in der Mitte des Ortes, fußläufig zu Rathaus, Kreditinstitut, Einkaufsmöglichkeiten und öffentlicher Verkehrsanbindung, befindet sich die historische „Alte Schule“. Sie wurde um 1900 erbaut und noch bis zum Sommer 2015 als Grundschule genutzt. Das repräsentative Gebäude hat für den Ort eine besondere ideelle Bedeutung als früheres öffentliches Gebäude. Das Grundstück, auf dem die Schule steht, umfasst insgesamt 4.631 Quadratmeter. Es war neben der „Alten Schule“ noch mit einem „Neubau“ aus dem Jahre 1953 bebaut, der im Jahr 2018 abgerissen wurde.

Projektziele

Zusammen mit der örtlichen evangelischen Kirchengemeinde hat die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung das Eigentum an dem Schulgrundstück von der Stadt Dillenburg übernommen, nachdem das Gebäude länger leer stand und keine alternative Nutzungsidee verfolgt wurde.

Die Zentrale Pfarreivermögensverwaltung hat die Absicht, das historische Gebäude, das trotz seiner zentralen Lage und identitätsstiftenden Wirkung für den Ort nicht unter Denkmalschutz steht, zu erhalten und in 14 barrierefreie Wohnungen für Senioren umzubauen. Die Kirchengemeinde wird auf der Fläche, auf der bisher der „Neubau“ aus dem Jahr 1953 stand, ein neues Gemeindehaus mit Küche und Bistro errichten.



Alte Schule Frohnhausen
Fotos: Schaarschmidt Architekten



Gestalterisch sind am Gebäude außen keine Veränderungen vorgesehen; innen soll durch eine umfassende Neugestaltung und durch den Einbau eines Aufzugs ein zeitgemäßer barrierefreier Wohnstandard erzielt werden.

Innovation und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Mit dem Bau der Seniorenwohnungen in Verbindung mit dem Gemeindehausneubau soll das bisher in der Kirchengemeinde bereits bestehende Konzept eines Familienzentrums mit generationenübergreifenden Angeboten verfestigt werden.

Der Erhalt und der Umbau der Alten Schule erfordert kein zusätzliches Bauland für die Schaffung von neuem Wohnraum. Insofern ist das Projekt beispielgebend für andere Gemeinden, in denen ggf. Potentiale zur Wohnraumschaffung genutzt werden könnten.

Die kostenfreie Übertragung des Grundstücks für die dargestellten Zwecke, eine kosteneffiziente Planung sowie Synergieeffekte mit dem Gemeindehausneubau der Kirchengemeinde ermöglichen bezahlbares Wohnen in der alten Schule Frohnhausen.

Förderung des Gemeinsinns und Nachhaltigkeit

Auch in ländlichen Regionen gibt es immer mehr ältere oder auch beeinträchtigte Menschen, die einen Ort zum Leben in vertrauter Umgebung, in der Nähe zur Familie und mit gesellschaftlicher Teilhabe – bei gleichzeitig hoher Selbstständigkeit – suchen. Die Angebote hierfür sind – insbesondere für barrierefreie Wohnungen – gering.

Die örtliche Kirchengemeinde Frohnhausen will dem mit Angeboten begegnen und betreibt bereits ein Familienzentrums, das einen äußerst umfangreichen Kindertagesstättenbetrieb, eine Hausaufgabenhilfe, eine Fahrrad-/Aktivwerkstatt, ein Begegnungscafé sowie Angebote für Flüchtlinge umfasst. Durch zahlreiche Aktivitäten und Veranstaltungen trägt sie zur Stärkung des Gemeinwesens im Ort bei.

Durch die Schaffung der Seniorenwohnungen in Verbindung mit dem Bau eines neuen Gemeindezentrums in der Dorfmitte soll nicht nur dem Bedarf an barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen Rechnung getragen werden, sondern sie werden automatisch durch die räumliche Nähe zu dem Gemeindezentrum als generationenübergreifende Begegnungsstätte in die Dorfgemeinschaft integriert. Selbstverständlich können die Bewohnerinnen und Bewohner das Gemeindehaus auch für die Förderung ihrer eigenen Hausgemeinschaft oder für familiäre Zwecke mit nutzen. Weiterhin gewährt das im Gemeindehaus geplante Bistro eine zusätzliche Begegnungs- und Versorgungsmöglichkeit. Darüber hinaus ist vorgesehen, den ehemaligen Schulhof für öffentliche Veranstaltungen zur Verfügung zu stellen.

Evangelische
Kirchengemeinde
Frohnhausen

Weitere Informationen und
Ansprechpartner finden Sie
im Internet unter:

<https://www.ev-frohnhausen.de/>

Campus Freistil, Rüdesheim

Andel und Günter Glock, Campus Freistil GmbH & Co. KG

Bauherr: Campus Freistil GmbH & Co. Immobilien KG

Fertigstellung: 2019

Kurzbeschreibung:

Der Neubau des inklusiven Wohnprojekts beinhaltet zwei Wohngruppen für 19 Menschen mit Behinderungen in einem stationären Bereich, vier Wohngemeinschaften für je fünf Studierende, 19 barrierefreie Eigentumswohnungen für Senioren, einen gemeinschaftlichen Treffpunkt sowie eine Praxis für Physiotherapie auf einem Campus von 6.500 Quadratmeter.

Anlass und Ziele des Projekts

Es besteht ein großer Bedarf an bezahlbarem barrierefreiem Wohnraum für Menschen mit schweren Behinderungen sowie an barrierefreien autarken Wohnungen für Senioren. Steigende Studierendenzahlen an der Hochschule Geisenheim erfordern zudem Wohnraum für Studenten.

Ziel ist es:

- Menschen mit Behinderung ein inklusives Wohnen und soziale Teilhabe zu ermöglichen, um der drohenden Vereinsamung im Alter entgegenzuwirken,
- ein Leben mit unterschiedlichen Menschen und gegenseitiger Unterstützung zu ermöglichen und die gemeinsame Nutzung vorhandener Ressourcen zu fördern sowie
- gemeinschaftliche Aktivitäten im ‚Inklusiven Treffpunkt‘ sowie die damit dort verbundene Bereitstellung von Arbeitsplätzen für Menschen mit Behinderung zu fördern.

Das Projekt befindet sich in der Genehmigungsplanung.

Städtebau und Architektur

In zentraler Lage entsteht ein inklusives Wohnkonzept als Lebensort für Studierende, Seniorinnen und Senioren sowie Menschen mit Behinderung. Hier werden Menschen mit und ohne Betreuungsbedarf selbstständig und zugleich miteinander wohnen und ihnen wird eine umfassende Teilhabe am gesellschaftlichen Leben ermöglicht.

Bewusst wird die offene Bauweise der umgebenden Wohnbebauung fortgeführt und das inklusive inhaltliche Konzept somit baulich umgesetzt. Statt einer heimartigen Typologie werden die Wohnflächen in sieben spielerisch zueinander angeordnete Wohnhäuser aufgeteilt. Diese bilden ein Ensemble mit



Campus Freistil, Rüdesheim
Visualisierung: Waechter+Waechter
Architekten BDA

einem gemeinschaftlich genutzten Freiraum in der Mitte und fügen sich so harmonisch in die Maßstäblichkeit der anschließenden Wohnbebauung ein. Der inklusive Treffpunkt lädt ein für Feste mit der Nachbarschaft.



Ausgerichtet an den beiden Wohngruppen für Menschen mit Behinderung, die räumlich miteinander verbunden sind und auf einer ebenerdig erreichbaren Geschoßebene liegen, liegen die sieben Häuser mit barrierefreien Wohnungen für Senioren und vier Wohnungen für jeweils fünf Studierende. Die Bewohnerzahl im stationären Bereich für Menschen mit Behinderung ist vom Landeswohlfahrtsverband mit 19 Personen kalkuliert, um effizientes Arbeiten zu ermöglichen und z.B. eine Nachtbereitschaft beschäftigen zu können.



Campus Freistil, Rüdesheim
 Visualisierungen: Waechter+Waechter
 Architekten BDA

Alle Wohnräume sind nach Süden ausgerichtet mit großflächigen Verglasungen – die Erschließung erfolgt über offene einläufige Treppen.

Die Geländeneigung wird genutzt, um in einem Sockelgeschoss eine schwellenlose Pflegestation mit zwei Gruppen à neun bzw. zehn Bewohnerinnen und Bewohner zu integrieren. Zum südlich angrenzenden Garten sind die individuellen Bewohnerzimmer mit integrierter Nasszelle angeordnet – die gemeinschaftlichen Wohn- und Essbereiche sind jeweils um wohlproportionierte Atrien angeordnet, diese dienen als windgeschützte Freiräume.

Innovation und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Ein inklusiver Gemeinschaftsbereich mit Gastraum, Küche und Sanitärbereich als Treffpunkt ist vorgesehen, der eine Verpachtung an einen gastronomischen Betreiber ermöglicht, aber auch in Eigenregie bewirtschaftet werden kann. Ein noch zu gründender Verein wird für die inklusive Belebung dieses Gemeinschaftsbereiches sorgen und z.B. gemeinsames Kochen oder Spielenachmittage etc. organisieren.

Alle Wohnungen sind gleich aufgebaut, sodass die Grundrisse der großen Studierendenwohnungen ohne größere Umbaumaßnahmen auch in Eigentumswohnungen umgewandelt werden können.

Das Projektgrundstück wurde von der Stadt Rüdesheim am Rhein erworben. Die Fläche ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen, deshalb zweckgebunden und liegt dadurch preislich unterhalb vergleichbarer Wohnbauflächen. Die Bebauung als Campus mit zentralen Versorgungseinrichtungen ermöglicht günstige Infrastruktur- und Erschließungskosten. Die offene Bauweise mit großen Freiflächenanteilen erhöht zwar die Gesamtkosten, gewährleistet aber eine aufgelockerte und ländlich geprägte Struktur mit vielen Grünflächenanteilen und sorgt damit für eine hochwertige und angenehme Wohnatmosphäre.

Der hohe persönliche Einsatz der Bauherren in der Vorbereitungs- und Planungsphase, die Unterstützung des regionalen Kreditinstituts und die hohe Identifikation mit dem Projekt unter Verzicht auf übliche Gewinnaufschläge sorgt für eine erhebliche Einsparung von Kosten.

Der Landeswohlfahrtsverband finanziert für Menschen mit Behinderung im stationären Bereich eine ortsübliche Miete für einen maximalen Wohnraum von



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



50 Quadratmeter pro Bewohner. Die kalkulierte Miete von 8,50 Euro pro Quadratmeter liegt unter der ortsüblichen Miete für Neubauwohnungen.

In Kooperation mit dem St. Vincenzstift gGmbH wird die Inneneinrichtung (Pflegebäder, rollstuhlgerechter Innenausbau) über Fördergelder unterstützt und durch den Mieter errichtet. Aufgrund der Ausgestaltung als Wohngemeinschaft, können auch im studentischen Wohnen bezahlbare Mieten, die sich an den Mieten des nahe gelegenen und neu erbauten Studentenwohnheims der Hochschule Geisenheim orientieren, angeboten werden. Die Mieten bzw. Kaufpreise der barrierefreien Wohnungen für Seniorinnen und Senioren orientieren sich ebenfalls an vergleichbaren Wohnungen in der ländlichen Region und errechnen sich aus den geplanten Herstellungskosten.

Förderung des Gemeinsinns und Nachhaltigkeit

Das Projekt sieht vor, dass Seniorinnen und Senioren so lange wie möglich autark in ihren Wohnungen (Miete oder Eigentum) wohnen können und trotzdem an Leistungen im Pflegebereich für Menschen mit Behinderung gegen Kostenbeteiligung partizipieren können (z.B. Nachtbereitschaft, Fahrdienst, Wäscherei, Essensversorgung).

So lassen sich vorhandene Ressourcen effizient und sinnbringend gemeinsam nutzen. Die räumliche Nähe von Senioren, Menschen mit Behinderung und Studierende ermöglicht einen schnellen und unkomplizierten Zugriff auf Hilfeleistungen. Studierende leisten gegen Entgelt kleinere Dienste für Seniorinnen und Senioren oder Menschen mit Behinderung, wie z.B. Begleitung bei Spaziergängen, Begleitung zum nahe gelegenen Hallenbad oder zum Rehasport, wie auch Besorgungen oder Fahrdienste, ggf. mit den im Campus im Rahmen eines Car-Sharing-Modells vorgehaltenen Elektrofahrzeugen. Um im studentischen Wohnen die Gemeinschaft zu fördern, werden nur Wohngemeinschaften angeboten und keine Einzelappartements.

Die ambulante Pflege in der eigenen Wohnung lässt sich in einer Gemeinschaft von vielen Seniorinnen und Senioren leichter, besser und kostengünstiger organisieren als außerhalb dieser Gemeinschaft. Menschen mit Behinderung haben nach Arbeitsschluss in der Werkstatt für Menschen mit Behinderung derzeit wenig bis keine Möglichkeit sich privat zu treffen oder an inklusiven Angeboten teil zu nehmen. Hier soll durch den inklusiven Treffpunkt die Möglichkeit entstehen, den ‚Feierabend‘ in Gemeinschaft zu verbringen. Dieser Treffpunkt soll aber nicht nur den Bewohnerinnen und Bewohnern von Campus Freistil offenstehen, sondern allen Menschen. Im ‚Inklusiven Treffpunkt‘ kann man zudem Mahlzeiten gemeinsam einnehmen.

Die bestehenden Kooperationen sowie die Verwaltung des zukünftig laufenden Betriebes und die Vermietung der Einheiten durch die Campus Freistil GmbH & Co. Wohn KG gewährleisten die verbindliche und nachhaltige Umsetzung des Konzeptes vom Inklusiven Wohnen.

Campus Freistil –

**Die andere Art zusammen
zu leben**

Kontakt und Informationen
unter

<http://campus-freistil.de/>

Leben in den Klostergärten

Joerg Weber, OEKOGENO Genossenschaft, Regionalbüro Frankfurt

Bauherr: OEKOGENO Invest GmbH

Fertigstellung: 2020

Kurzbeschreibung:

Das genossenschaftliche inklusive Mehrgenerationen-Wohnprojekt am Kloster Ilbenstadt sieht den Neubau von ca. 35 barrierefreien Wohnungen unterschiedlichster Größe und die Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz zu Wohnungen und kleinen Gewerbeeinheiten vor. In Dienstleistungsbetrieben, Hofladen oder Café sollen hier auch inklusive Arbeitsplätze entstehen. Der Klostergarten soll ebenso für die gemeinsame Nutzung zur Verfügung stehen.

Anlass und Ziele des Projekts

Ilbenstadt gehört zur Gemeinde Niddatal und hat 2.800 Einwohner. Der Ort liegt in der Wetterau, nur 25 Kilometer von Frankfurt am Main und ca. sechs Kilometer von Friedberg (ca. 27.000 Einwohner) entfernt.



Leben in den Klostergärten,
 Niddatal-Ilbenstadt
 Visualisierung: Gies Architekten,
 Freiburg

Die OEKOGENO eG aus Freiburg hat durch die OEKOGENO Invest GmbH ein Grundstück in Niddatal-Ilbenstadt erworben, das mit einem historischen Gutshof bebaut ist. In unmittelbarer Nachbarschaft zur großen Basilika und dem Kloster Ilbenstadt soll ein genossenschaftliches inklusives-Mehrgenerationen-Wohnprojekt entstehen.



Leben in den Klostergärten,
 Niddatal-Ilbenstadt – Baustelle
 Foto: HA

Der fast 900 Jahre alte Gutshof im Kloster Ilbenstadt (Niddatal) wurde seit über 20 Jahren nicht mehr genutzt. OEKOGENO plant die Revitalisierung des Gutshofes durch

- einen Neubau mit ca. 27 Wohnungen und
- eine Sanierung der denkmalgeschützten Bausubstanz mit anschließender Wohnnutzung und kleinen Gewerbeeinheiten.

Der Neubau wird durch eine Genossenschaft errichtet, die dort inklusives Wohnen realisiert. Die Wohnungszuschnitte sind auf die besonderen Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer angepasst. Der Neubau wird vollständig barrierefrei und / oder rollstuhlgeeignet errichtet. Das Gebäude wird Gemeinschaftsbereiche besitzen, in denen gemeinsame Aktivitäten stattfinden. Die historische Bausubstanz wird saniert und für Wohnen, Kleingewerbe und Dienstleistungen genutzt (soziale Dienstleistungen, Hofladen, Café o.a.).



HESSSEN



Lernen und Handeln für unsere Zukunft



In den Betrieben sollen auch inklusive Arbeitsplätze entstehen. Das Gesamtprojekt sorgt für eine Wiederbelebung der historischen Anlage. Im gesamten Ensemble entstehen viel Platz für Kinder, bezahlbarer Wohnraum für große Familien und Raum für Menschen in besonderen Lebenssituationen.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der ehemalige Klostergarten, der bisher der Öffentlichkeit nicht zugänglich war. Mit der Stadt Niddatal wurde vereinbart, dass der ein Hektar große Garten öffentlich wird. Der Garten soll aber nicht als Parkanlage gestaltet, sondern von den Bewohnerinnen und Bewohnern des Gutshofes aktiv genutzt werden. Dort sind u.a. Nutzgärten geplant, die gemeinschaftlich angelegt und gepflegt werden. In Verbindung mit dem benachbarten Kindergarten soll der Garten auch für pädagogische Zwecke genutzt werden.

Städtebau und Architektur

Das Projekt entsteht im Ortskern von Ilbenstadt innerhalb der historischen Klosteranlage. Der zum Kloster hin orientierte Teil des Neubaus passt sich in Form, Geschossigkeit und Proportion den umgebenden Bestandsgebäuden an und fügt sich so harmonisch in die Klosteranlage ein. Das dem Schlosspark zugewandte Wohnhaus orientiert sich architektonisch am Bild der historischen Klostermauer, ordnet sich unter und ermöglicht so weiterhin die Fernsicht auf die Klosteranlage. Im Bereich des Kutscherbaus ist die Gebäudelänge unterbrochen, hier wird der Blick auf den Klostergarten und in die Landschaft freigegeben. Neubau und Altbau bilden so ein Gesamtensemble, das sich in die denkmalgeschützte Umgebung und die Landschaft integriert.

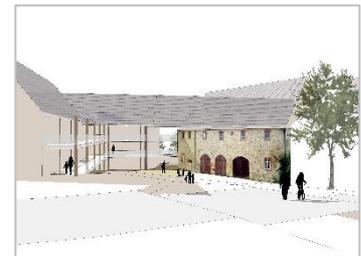
Die Gebäude werden vom zentralen Wohnhof über zwei Treppenhäuser erschlossen. Die daran anschließenden Laubengänge bilden halböffentliche Außenbereiche, die Aufenthalt und Begegnung ermöglichen und das gemeinschaftliche Leben fördern und sichtbar machen.

Das Ensemble umfasst eine Vielfalt von Wohnungstypen von der Single-Wohnung über klassische Familienwohnungen bis hin zur Cluster-Wohnung und Pflege-Wohngemeinschaft. Zwei Aufzüge ermöglichen barrierefreien Zugang zu allen Wohnungen und alle Wohnungsgrundrisse sind barrierefrei gestaltet. Die Wohnungen verfügen über großzügige private Freibereiche, die überwiegend nach Süden oder Westen orientiert sind. Gemeinschaftlich genutzte Zonen wie Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsterrasse, Wasch- und Trockenraum ergänzen und erweitern den privaten Wohnraum.

Im gemeinschaftlichen Außenbereich entsteht eine Abfolge von Höfen mit abgestufter Privatheit, die die individuelle und gemeinschaftliche Nutzung unterstützen und zusammen mit gemeinschaftlichen Dachterrassen attraktive Aufenthalts- und Begegnungsorte bilden.

Innovation und Bezahlbarkeit von Wohnraum

Das Wohnprojekt wird in allen Aspekten unter der Zielsetzung des inklusiven Wohnens realisiert. Bauliche Form, Raumaufteilung und Gestaltung folgen den



Leben in den Klostergärten,
Niddatal-Ilbenstadt
Visualisierung: Gies Architekten,
Freiburg

Bedürfnissen der Bewohnerinnen und Bewohner. Die Flächen werden so ausgestaltet, dass ihre Nutzerinnen und Nutzer in allen Lebensphasen Teilhabe ohne Ausgrenzung genießen können. Das Motto „Vielfalt unter einem Dach“ wird nach außen hin architektonisch sichtbar und für Dritte erkennbar sein. Keinesfalls wird man das Gefühl haben, in einem Krankenhaus oder Heim zu leben.

OEKOGENO e.G.

Informationen über das Projekt der OEKOGENO finden Sie im Internet unter:

<https://www.oekogeno.de/klostergarten>

Das Wohnprojekt wird in der Rechtsform einer Genossenschaft umgesetzt. Dafür wurde im Oktober 2018 die OEKOGENO eG i.Gr. gegründet. Die Genossenschaft besteht aus Wohngenoss*innen und Fördergenoss*innen. Wohngenoss*innen leisten eine Einlage und haben damit ein lebenslanges Wohnrecht. Sie bezahlen eine monatliche Miete, die sich rein nach den Kosten des Projekts berechnet – es ist keine Gewinnabschöpfung eingeplant. Die Hausgemeinschaft bestimmt, wie das gemeinschaftliche Leben vor Ort gestaltet wird.

Förderung des Gemeinsinns und Nachhaltigkeit

Eine besondere Wohnform sind die geplanten besonders großen Cluster- und Gemeinschaftswohnungen. Hier gibt es neben der Privatheit im eigenen Appartement und der Hausgemeinschaft zusätzlich eine gemeinsam wirtschaftende Wohngemeinschaft. Baulich wird auf diese gemeinschaftsfördernden Wohnformen mit großen Einheiten, großzügigen Grundrissen und vielen Begegnungs- und Gemeinschaftsflächen reagiert.

Grundsätzlich gilt: Der private Bereich kann umso kleiner sein, je attraktiver die gemeinschaftlichen Flächen sind. Verkehrsflächen haben deshalb nicht nur Erschließungsfunktionen, sondern werden so gestaltet, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität haben und zur Kommunikation einladen. Eine halb-öffentliche Geh- und Sichtachse wird den Innenhof mit dem Klostergarten verbinden.

Ein Café oder eine Weinstube, zugänglich auch für Nachbarschaft und Öffentlichkeit, soll ein wichtiger Treffpunkt werden. Außerdem sollen Räumlichkeiten für einen Regionalladen genutzt werden. Der Innenhof steht auch Gästen zur Verfügung. Hier können zum Beispiel Märkte und Matinéés, Konzerte oder Open-Air-Kino angeboten werden.

Der Umweltverträglichkeit von Baustoffen und einem Energiekonzept mit weitgehender Selbstversorgung wird starke Bedeutung beigemessen. Von Beginn an wird in Energieeffizienz investiert, um die Energiekosten gering zu halten.

Yellow Fields, Bad Emstal

Sabine Conti, Genoviva eG / Experte für genossenschaftliche Wohnprojekte,
 scontig@gmx.de

Grundstückseigner / Erbpachtgeber: Genoviva eG

Fertigstellung: 2017

Kurzbeschreibung:

Die Bungalows eines ehemaligen Mutter-Kind-Heims bieten Platz für rund 25 Wohnungen in einer genossenschaftlichen Gemeinschaft – zur Miete, im Eigentum oder mit lebenslangem Wohnrecht. Die Wohnflächen sind nach Bedarf erweiterbar. Alle Häuschen zusammen bilden eine Teilerbbaurechtsgemeinschaft, die sich Freiflächen und das Gemeinschaftshaus teilt und eine solidarische Nachbarschaft lebt.

Projektziele und Hintergrund

Das Projekt entstand aus einer kleinen Wohnungsbaugenossenschaft und einer Gruppe der Generation 50+, die für sich ein Lebensumfeld schaffen wollten, in dem sich die individuellen Wohnansprüche optimal mit dem Leben innerhalb einer solidarischen Nachbarschaft verbinden lassen. Dazu gehören das kostengünstige Wohnen im Alter, trotzdem altersgerecht und/oder barrierefrei, ressourcenschonend durch kleine Wohneinheiten ab 65 Quadratmeter, individuell gestaltet, sowie ökologische Bauweisen und ein naturnahes Wohnumfeld. Darüber hinaus sollte eine gute Infrastruktur für die alltäglichen Bedürfnisse und Notwendigkeiten gegeben sein.

Das „Feriendorf“ in Bad Emstal bietet alle gewünschten Rahmenbedingungen für diese Ziele. Auf einem Teil des Geländes wird ein Therapiezentrum für Stottertherapie betrieben. Auf einem weiteren Teil des Geländes war ein ehemaliges Mutter- und Kind-Heim angesiedelt. Seit langem standen hier 24 Bungalows in Reihenbauweise leer und verfielen zusehends. Dieser Teilbereich stand zum Verkauf.

Die Idee der Genoviva eG, hier ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt entstehen zu lassen, wurde von der Gemeinde und dem Landkreis unterstützt. Binnen kurzer Zeit wurde ein Bebauungsplan erstellt und verabschiedet. In Eigenleistung, mit gegenseitiger Unterstützung und mit Hilfe von Handwerkern vor Ort werden derzeit nach und nach die Häuschen saniert und bezogen. Sie werden jeweils nach den individuellen Vorstellungen der Pächterinnen und Pächter ausgebaut.



Yellow fields, Bad Emstal
 Fotos: Sabine Conti



Bad Emstal-Sand liegt 25 Kilometer bzw. 20 Minuten mit dem Auto von Kassel und ca. 15 Kilometer von den Mittelzentren Fritzlar und Wolfhagen entfernt. Sand ist sowohl größter Ortsteil mit ca. 3.700 Einwohnern als auch Sitz der Gemeindeverwaltung. Die Gemeinde Emstal ist zum einen Erholungs- und Kurort und zum andern Versorgungszentrum der umliegenden Gemeinden.

Städtebau und Architektur

Die eingeschossigen Wohneinheiten mit Flachdach sind entlang der Hanglinien in 2er bis 4er-Gruppen gereiht mit Versprüngen zur Unterstützung der Privatsphäre. Der Feriendorfcharakter durch diese Bauweise wirkt sich unmittelbar auf das Wohnen aus – die Einbindung in die Natur, die kleinen Wohnflächen und die direkte Nachbarschaft erinnern an Urlaub.

Die Bestandsgebäude haben eine gemauerte vorstehende Giebelwand, die strukturgebend ist. Unter dieser Vorgabe wird jede Einheit individuell gestaltet. Es gibt unterschiedliche Holz- und Putzfassaden.

Alle Häuser – Außenmaße 11,8 x 6 Meter – vereinen mehrere Übergangszonen in den Garten. Sie bieten Durchblicke, sind gut gedämmt und barrierefrei. Die Holzständerbauweise ermöglicht eine individuelle Grundrissgestaltung. Dies lässt ein hohes Maß an Eigenleistungen und Selbsthilfe zu und minimiert die Instandhaltungskosten. Der Bebauungsplan lässt Erweiterungen der Häuschen – passend zur Familienplanung – zu.

Innovation und Bezahlbarkeit von Wohnraum

In der Feriendorfsgemeinschaft werden viele Bedürfnisse direkt und ohne zusätzliche Ausgaben ermöglicht. Die Erholung liegt direkt vor der Haustür, für Hobbys und Betätigungen ist ausreichend Platz und Mitmacher finden sich in der Nachbarschaft. Familien und deren Kindern, die im „Dorf“ mit der älteren Wahlverwandtschaft aufwachsen, erleichtert die Gemeinschaft den Alltag.

Die Ebenerdigkeit bietet ideale Wohnbedingungen für ältere oder für in der Mobilität eingeschränkte Menschen. Das Projekt gewinnt daher auch zunehmend Interesse bei alleinstehenden alteingesessenen Einwohnerinnen und Einwohnern im Ort, die in zu großen Häusern wohnen und diese eher größeren Familien zur Verfügung stellen könnten. Ebenso sind Künstlerinnen und Künstler und Freelancer an der neuen Wohnform interessiert, die ihre Arbeit ins Grüne verlegen und kostengünstig wohnen und arbeiten möchten, wie auch Familien, die ihre Kinder mit viel Freiraum wachsen lassen wollen. Sie nutzen gerne die Sicherheit der Gemeinschaft.

Der Erwerber des ehemaligen Feriendorfs ist eine junge Genossenschaft. Die Finanzierung des Erwerbs erfolgte durch investierende Mitglieder, mit Kauf verrechenbare Pflichtanteile und Eigenkapital der Genossenschaft. Der Boden wird über 99 Jahre im Erbbaurecht vergeben.

gemeinsam statt einsam

Auf der Seite „Gemeinsam statt einsam – Neue Wohnformen.de“ finden Sie auch Informationen zum Projekt Yellow Fields in Bad Emstal:

<http://www.neue-wohnformen.de/projekte-suche/projektetails/?uid=24555>



HESSEN



Lernen und Handeln für unsere Zukunft



Alle Häuschen zusammen bilden eine Teilerbbaurechtsgemeinschaft, die sich Freiflächen und ein Gemeinschaftshaus teilt und unter Einbezug von Selbsthilfeverpflichtungen gemeinsam bewirtschaftet. Dies spart Instandhaltungs- und Verwaltungskosten der Gesamtanlage. Ein einzelnes Häuschen kann von einem Genossenschaftsmitglied gemietet, im Eigentum selbst ausgebaut oder von der Genossenschaft als lebenslanges Wohnrecht überlassen werden. Daher können Ausbaustandards den finanziellen Möglichkeiten der Bewohner und deren Ansprüchen an Qualität und Fläche angepasst werden.

Darüber hinaus ermöglicht die Bauweise Fördermöglichkeiten für energetische Sanierung. Die Wohnungskosten liegen so nur bei drei bis sieben Euro pro Quadratmeter. Für das Gemeinschaftshaus werden 20 Euro pro Haus und Monat angespart: In drei Jahren soll es unter Fachanleitung und in Eigenleistung gemeinsam errichtet werden.

Die Lebenshaltungskosten mindern sich durch Car-Sharing, Nachbarschaftshilfe, Teilen von Werkzeug und Technik, gemeinsamem Einkauf etc., so dass auch Personen mit geringen Renten dort ihr Auskommen haben können.

Förderung des Gemeinsinns und Nachhaltigkeit

Die Entstehung einer solidarischen Nachbarschaft als zentrale Idee des Projektes bestimmt die Gestaltung der Struktur des Geländes und ist durch den rechtlichen Rahmen der Teilerbbaurechtsgemeinschaft auch vertraglich in Kaufverträgen und Teilungserklärung manifestiert. Bei den einzelnen Wohneinheiten in 2er, 3er oder 4er-Reihenbauweise mit nur wenig privater Außenfläche geht der private Freiraum fließend und ohne Zäune oder Mauern über in den öffentlichen Freiraum, der gemeinsam gestaltet und genutzt werden soll: Gemeinschaftsgärten, Sport- und Spielflächen, Festwiese mit Grill- und Feuerplatz, Lehmbackofen u.v.m.

Ziel ist es, die gemeinsamen Freiflächen als naturnahen Landschaftspark zu nutzen und auch gemeinschaftlich zu pflegen. Auch die gemeinsame Organisation von Pflege ist ein Thema, was entwickelt werden soll. Wichtig sind der Genovia eG und den Bewohnerinnen und Bewohnern zudem die Kontakte zu Initiativen vor Ort und im Umkreis wie den Naturfreunden, der Flüchtlingsinitiative, dem Bürgerbus und auch zur Kommunalpolitik.

Klima- und Naturschutz spielen eine große Rolle. Bisher wurden acht Häuschen zum KfW55 Effizienzhaus saniert. Nach Möglichkeit werden nachwachsende Rohstoffe, Lehmbaumstoffe oder Holzwerkstoffe eingesetzt oder alternative Energieversorgung wie Solarthermie, Holz- und Pelletöfen oder Wärmepumpe genutzt. Fossile Energieträger kommen nicht vor. Freiflächen werden nicht versiegelt. Ein ökologisch lebenswerter Ort für Menschen, Tiere, Insekten und Pflanzen soll hier entstehen.

GESPRÄCHSRUNDE

Unterstützungsstrukturen für Neues Wohnen in Hessen

Wulfila Walter, Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz,
Landwirtschaft und Verbraucherschutz

Birgit Kasper, Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.

Claudia Ulrich, Hessische Fachstelle für Wohnberatung

Das **Land Hessen** wirbt für gemeinschaftliche Wohnprojekte, da diese viele positive Effekte generieren, darunter:

- hohe Preisstabilität,
- bezahlbare Mieten mit langfristiger Stabilität,
- positive soziale Ausstrahlung der Gemeinschaft auf das Leben im Dorf,
- Gemeinschaftsräume, die in dieser Form sonst kaum zur Verfügung stehen.

Für den „Hessischen Preis für Innovation und Gemeinsinn im Wohnungsbau“ haben sich viele gute Beispiele solcher Wohnformen beworben. Der Preis wurde 2018 zum ersten Mal vom Hessischen Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz in Kooperation mit der Liga der freien Wohlfahrtspflege in Hessen und der Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen ausgelobt. Das Hessische Ministerium für Soziales und Integration unterstützte die Ausschreibung. Ziel des Preises war es, innovative Projekte im Wohnungsbau auszuzeichnen, die unter anderem mit einer neuartigen Projektentwicklung und -umsetzung, einer innovativen Bauweise und beim Betrieb des Wohnprojekts neue Wege gehen.

Initiativen, die gemeinschaftliche Wohnprojekte in Angriff nehmen wollen, können sich an diesen guten Beispielen orientieren, Inspiration einholen und aus Erfahrungen lernen. Die Wettbewerbsergebnisse werden zu diesem Zweck dokumentiert und im Internet zur Verfügung gestellt auf der Seite <https://wohnungsbau.hessen.de/>.

Die **Hessische Fachstelle für Wohnberatung HFW** in Kassel bietet Schulungen, Fortbildungen und Arbeitskreise für haupt- und ehrenamtliche Wohnberaterinnen und -berater, für Fachleute aus der Wohnungswirtschaft und der Bauplanung an, um den Bürgern flächendeckend und bedarfsgerecht Wohnberatung anbieten zu können



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



Die Schwerpunkte der Beratung umfassen:

- Wohnraumanpassung an veränderte Lebensumstände,
- Barrierefreies Bauen,
- Beratung zu Wohnformen sowie zu
- Fördermöglichkeiten.

Die HFW kooperiert als Regionalstelle des Forums gemeinschaftliches Wohnen e. V. mit den weiteren hessischen Regionalstellen in Marburg, Wiesbaden und Frankfurt am Main.

Die Beratung der Regionalstellen unterstützt insbesondere auch die Bildung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten.

Aus Sicht des **Netzwerks Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.** sind die Landesberatungsstellen für gemeinschaftliche Wohnformen in anderen Bundesländern wie Bayern, Nordrhein-Westfalen oder Rheinland-Pfalz jeweils ein gutes Beispiel. Sie geben Impulse zur Weiterentwicklung des Themas. Aus den bisherigen Erfahrungen der Wohnberatung zeigt sich, dass Beraterinnen und Berater eine Lotsenfunktion – auch bei der Fördermitteleinwerbung – übernehmen sollten, um Initiativen für gemeinschaftliches Wohnen besser unterstützen zu können.

In **Hessen** soll derzeit eine **Beratungsstelle Gemeinschaftliches Wohnen** aufgebaut werden, die landesweit – also auch im ländlichen Raum – Beratung anbieten soll. Die Beratung zur Bildung von Genossenschaften wird dabei eine wichtige Rolle spielen. Die Rechtsform der Genossenschaft ist – im Vergleich zur Gründung eines Vereins – eine stabilere Grundlage für die Bildung gemeinschaftlicher Wohnformen. So können „Dachgenossenschaften“ z.B. auch weitere gemeinschaftliche Wohnprojekte – die möglicherweise genossenschaftlich organisiert sind – aufnehmen. Derzeit wird geprüft, ob Untersuchungen oder Gutachten zur Bewertung geeigneter Rechtsformen für gemeinschaftliches Wohnen in Hessen gefördert werden können.

Aktuell bietet der Verband der süddeutschen Wohnungswirtschaft eine Rechtsberatung für Genossenschaftsgründungen im Wohnungsbau an.

Die **Förderung des Mietwohnungsbaus in Hessen** erfolgt auf der Basis der „[Richtlinie des Landes Hessen zur sozialen Mietwohnraumförderung](#)“. Nach den neuen Richtlinien wurden nicht nur die Bindungsfristen auf 25 bzw. 20 Jahre verlängert, auch sind erstmals Modellprojekte förderfähig. Das Modellhafte kann sich z.B. auf das kostengünstige Bauen, auf flexible Grundrisse, die Reduktion von Nebenkosten des Wohnens oder des persönlichen Wohnflächenkonsums, aber auch auf Aufstockungen bzw. den Ausbau von Dachgeschossen und vor allem auf gemeinschaftliche Wohnformen beziehen, sofern der Wohnraum den Zielgruppen dieser Richtlinie dient.

Wohnungsbau in Hessen

Broschüren, Leitfäden und Studien zum Thema Wohnungsbau in Hessen finden Sie unter:

<https://wohnungsbau.hessen.de/service/publikationen-im-rahmen-der-allianz-f%C3%BCr-wohnen>

Die für die Förderung zuständigen Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner bei den [Wohnungsbauförderungsstellen](#) der Kommunen und Landkreise sind auf den Internetseiten der WIBank Hessen aufgeführt.

Das Land Hessen hat den Kommunen und Akteuren der Wohnungswirtschaft verschiedene **Informationen** zur Verfügung:

- Der **Leitfaden "Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten"** wurde auf Anregung der „Allianz für Wohnen in Hessen“ und im Auftrag des Hessischen Umweltministeriums erarbeitet. Neben einer ausführlichen Anleitung zur Konzeptvergabe, bei der sich die Grundstücksvergabe nicht am Höchstpreis, sondern an vielfältigen inhaltlichen Kriterien orientiert, werden mehrere hessische Projektbeispiele vorgestellt. Gleichzeitig thematisiert der Leitfaden rechtliche Rahmenbedingungen wie das Hessische Kommunalrecht, das Europäische Beihilfenrecht sowie das Vergaberecht und gibt viele Hilfestellungen zur Durchführung einer Konzeptvergabe in einem Serviceteil.
- Der **Leitfaden „Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau – Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen“** bietet für kommunale Verwaltungen und Akteure der Wohnungswirtschaft praxisorientierte Informationen.

Die Kommunen und Akteure der Wohnungswirtschaft sind aufgerufen, innovative Projekte für neue Wohnformen auch im ländlichen Raum zu entwickeln. Das Land Hessen vergibt zum Beispiel landeseigene Grundstücke für den Wohnungsbau verstärkt nach dem Prinzip der Konzeptvergabe. Diesem Vorbild sollten auch die Kommunen im ländlichen Raum bei der Entwicklung von Neubaugebieten folgen, um die Bevölkerung mit geeigneten Wohnformen zu versorgen, die auch den demographischen Veränderungen Rechnung tragen. Die Ideen von Einzelpersonen zur Entwicklung neuer Wohnformen in vorhandener Bausubstanz sollten ernst genommen und in Kombination mit weiteren Möglichkeiten zur Belebung des Ortes umgesetzt werden.



Lernen und Handeln für unsere Zukunft

HESSEN



Weitere Informationsquellen zum Thema Gemeinschaftliches Wohnen im ländlichen Raum

Im Folgenden finden Sie eine Zusammenstellung von weiteren nützlichen Informationen zum Thema Neues Wohnen auf dem Land. Es handelt sich um Publikationen, Ansprechpartner, Institutionen u.a.

Die Aufstellung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Insbesondere wurden Quellen ausgewählt, die grundlegende Informationen und viele Beispiele beinhalten.

Richtlinie zur Sozialen Mietwohnraumförderung

Nach den neuen Richtlinien wurden nicht nur die Bindungsfristen auf 25 bzw. 20 Jahre verlängert, auch sind erstmals Modellprojekte förderfähig. Das Modellhafte kann sich z.B. auf das kostengünstige Bauen, auf flexible Grundrisse, die Reduktion von Nebenkosten des Wohnens oder des persönlichen Wohnflächenkonsums, aber auch auf Aufstockungen bzw. den Ausbau von Dachgeschossen und vor allem auf gemeinschaftliche Wohnformen beziehen, sofern der Wohnraum den Zielgruppen dieser Richtlinie dient.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2018

Masterplan Wohnen in Hessen

Der Masterplan Wohnen beinhaltet umfangreiche neue Maßnahmen, um unsere erfolgreiche Wohnraumpolitik zu verstetigen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017

Nachhaltige Innenentwicklung für Wohnungsbau – Beispiele aus Städten und Gemeinden in Hessen

Der Leitfaden zur nachhaltigen Innenentwicklung bietet für Kommunen und Akteure der Wohnungswirtschaft praxisorientierte Informationen.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017

Leitfaden "Grundstücksvergabe nach der Qualität von Konzepten"

Der Leitfaden wurde auf Anregung der „Allianz für Wohnen in Hessen“ und im Auftrag des Hessischen Umweltministeriums erarbeitet. Neben einer ausführlichen Anleitung zur Konzeptvergabe, bei der sich die Grundstücksvergabe nicht am Höchstpreis, sondern an vielfältigen inhaltlichen Kriterien orientiert, werden mehrere hessische Projektbeispiele vorgestellt. Gleichzeitig thematisiert der Leitfaden rechtliche Rahmenbedingungen wie das Hessische Kommunalrecht, das Europäische Beihilfenrecht sowie das Vergaberecht und gibt viele Hilfestellungen zur Durchführung einer Konzeptvergabe in einem Serviceteil.

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017

Der Wohnraumbedarf in Hessen nach ausgewählten Zielgruppen und Wohnformen

Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, 2017

Wohnen in Hessen – gemeinschaftlich und generationenübergreifend

Hessisches Ministerium für Soziales und Integration, 2016

Neue Wohnprojekte für Jung und Alt Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen Verzeichnis der Projekte und Initiativen

Hessisches Sozialministerium, 2013

Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen

Wohnbund-Informationen, Heft 02/07

Neues Wohnen:

Leitfaden für Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Rheinland-Pfalz

Landeszentrale für Gesundheitsförderung in Rheinland-Pfalz e.V., 2018

Genossenschaftspotentiale – Modelle genossenschaftlichen Wohnens

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2006

LINKS – Neues Wohnen im ländlichen Raum

[Wohnungsbau Hessen](#)

[Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen](#)

[Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.](#)

[Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Regionalstelle Hessen](#)

[Hessische Fachstelle für Wohnberatung, Kassel](#)

[Wohnprojektbörse](#)

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Bundesvereinigung

[Wohnprojekte-Portal](#)

Informations- und Anlaufstellen in Hessen

[Stiftung TRIAS](#)

Broschüren zum Thema gemeinschaftliches Wohnen

[Modellprogramm Weiterentwicklung neuer Wohnformen für pflegebedürftige Menschen \(GKV Spitzenverband\)](#)

[Landesberatungsstelle Neues Wohnen Rheinland-Pfalz](#)