



Rostocker Agenda 21-Rat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Geschäftsadresse:
Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und
Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Rostock
Tel / Fax: 0381/ 381 6148/ 6901
mike.grosse-schuette@rostock.de

Rostock, 13.09.2022

Protokoll der Sitzung vom 17.08.2022

Zeit/Ort: 17:30 Uhr, BR 1 a/a, Rathausanbau
Anwesende: **Mitglieder des Rates:** siehe Teilnahmeliste
Aus der Verwaltung/ Gäste: siehe Teilnahmeliste
Leitung: Prof. Dr. Wolfgang Nieke
Protokoll: Mike Große-Schütte

Tagesordnung:

1. Begrüßung und Formalien
2. Selbstverständigung des Agenda-21-Rates im Blick auf eine Neuausrichtung
3. Informationen aus den Agenda 21-Arbeitskreisen und aus dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
4. Verschiedenes

1. Begrüßung und Formalien

Herr Nieke eröffnet die Sitzung und teilt mit, dass Herr Ralf Grossmann aufgrund von beruflichen Gründen als Mitglied des Agenda 21-Rates nicht mehr zur Verfügung stehen kann. Es wird angeregt eine Nachbesetzung im Agenda Rat durchzuführen, z.B. mit einer Persönlichkeit mit stadtplanerischen Hintergrund.

Nach Abfrage in die Runde der Mitglieder wird der heutigen Tagesordnung und dem Protokoll der letzten Sitzung zugestimmt.

2. Selbstverständigung des Agenda-21-Rates im Blick auf eine Neuausrichtung

Herr Nieke führt in einer Rückschau auf die Historie des Agenda Rates aus und bringt beispielhaft erfolgreich behandelten Themen, wie z.B. dem Theaterneubau und die Richtlinie der Bürger:innenbeteiligung an. Der Tagesordnungspunkt wurde vor dem Hintergrund der veränderten Weltlage seit Gründung des Rates aufgenommen. So gilt es seitens des Agenda Rates sich inhaltlich dieser Veränderung zu stellen.

Im Selbstverständnis sieht sich der Agenda 21-Rat als koordinierender Rat, der nicht die Tagespolitik sondern eine vorausschauende und in die Zukunft gerichtete Entwicklungen im Blick hat und thematisiert. Die Vertreter:innen der Bürgerschaftsfraktionen werden daher eingeladen sich wieder aktiver im Rat zu beteiligen.

In Ableitung der Empfehlungen des Zukunftsrates MV wurden zwei Schwerpunktthemen für Rostock formuliert. So wird das Thema nachhaltige Gestaltung von kommunalen Flächen aufgeführt. Hierunter fallen könnten z.B. die Rekommunalisierung von Flächen sowie das Abwasser- und Grünflächenmanagement. Als weiteres Thema wird die Schaffung von Voraussetzungen zur Erzeugung und Speicherung von Grünem Wasserstoff genannt. Diese zwei Themen können zukünftig als Klammer der inhaltlichen Ausrichtung des Agenda Rates stehen. (**s. Anlage 1**). Der Megatrend Digitalisierung soll für den Agenda 21-Rat keine weitere Rolle spielen. Die Zieldimension Soziales (nach dem Nachhaltigkeitsdreieck) ist hier zu verstehen als Abbau von Ungerechtigkeit, Gemeinwohl vor individuellem Freiheitsschutz und die Vertretung der Rechte von „Menschen“, die noch nicht geboren sind.

(Weitere Informationen zu den Empfehlungen des Zukunftsrates MV unter:
<https://www.regierung-mv.de/Landesregierung/stk/Themen/Zukunftsfragen/>)

In der nachfolgenden Diskussion wird dem Vorschlag gefolgt, sich mit (grünem) Wasserstoff auseinanderzusetzen verbunden mit dem Hinweis, dass der Fokus bei der Energiegewinnung/-speicherung nicht ausschließlich bei Wasserstoff liegen sollte (technologieoffen). Der Agenda 21-Rat empfiehlt in diesem Zusammenhang eine proaktive Auseinandersetzung der Stadt Rostock mit dem Land MV. Ebenfalls daran anschließen soll das Thema Entwicklung des Energiehafens Rostock Berücksichtigung finden.

Auch Rostock könnte ein Standort von nationaler Bedeutung werden, womit Flächenverbrauch und Industrieansiedlung verbunden wären. Hier gilt es Fragen, die aus solchen Entwicklungen entstehen würden, zu diskutieren, z. B. das Freihalten von (bestimmten) Flächen und zuvor ob die Stadtgesellschaft eine solche Entwicklung überhaupt will.

Als Beispiel wird eine Entwicklung in Schweden angeführt, wo aufgrund des Aufbaus von 2 fossilfreien Stahlwerken und einem Batteriewerk (Gigafactory) ein Umzug der Bevölkerung von Süd nach Nord einhergehen wird (ca. 1 % der schwedischen Bevölke-

zung). Die Bereitstellung der zusätzlichen elektrischen Energie wird dort mit einem massiven Ausbau der Windenergie erforderlich machen. Ähnliche Tendenzen sind bereits auch in Deutschland zu verzeichnen, da es zu Verlagerungen von Unternehmensstandorten von Süddeutschland nach Norddeutschland kommt. Unternehmen würden immer öfter ihre Produktionsstandorte an die Standorte der Energiequellen verlagern. Damit einhergehend sind auch Bevölkerungswanderungen nachzuweisen. Folgende Punkte sollten in so einem Falle ebenfalls in den Blick genommen werden:

- Etwaige Planungen als Energiestandort sollten zusammen mit dem Rostocker Umland (Regiopoleregion Rostock) durchgeführt werden. Dabei sollte geklärt werden, wie die Stadtgesellschaft in den Prozess zu integrieren ist.
- Produktion von Energie im Raum Rostock soll auch zu einem Vor-Ort-Verbrauch von Energie führen, kein ausschließliches Durchreichen in andere Regionen von Deutschland.

Es kann also erwartet werden, dass die Region Rostock als potentieller Energieproduktionsstandort eine verstärkte Nachfrage an energieintensiven Unternehmen zu erwarten hat. Dieser Entwicklung würde anschließend auch bei den Themen Fachkräfte und Wohnungsbau (Wohnformen) weiter Spannungen erzeugen. Aus der folgenden Diskussion sind nachgeführte Punkte herauszustellen:

- Für den steigenden Wohnraumbedarf bedürfte es einer Diskussion zu neuen und unterschiedlichen Wohnformen (z.B. alternative Wohnformen)
- Schaffung von Angeboten im Bereich Mobilität im Sinne des Gemeinwohles (z.B. Radschnellwege)

Zusammenfassend spricht sich der Agenda Rat dafür aus, dass er in seiner Arbeit den langfristigen Blick für Themen einnimmt, dass die Gemeinwohlorientierung immer im Fokus steht und dass die Gesellschaft bei den Entwicklungen miteinzubinden ist. So kann z.B. auch die Einbindung der Kultur, als „Veranschaulicher“ von Themen, diese Prozesse mit unterstützen.

Der Agenda Rat geht bezüglich der weiteren inhaltlichen Arbeit mit Themen auf die Fraktionen der Rostocker Bürgerschaft zu.

Auf Nachfrage, ob Mitglieder des Agenda 21-Rates sich durch Gäste vertreten lassen können, wird mitgeteilt, dass dies möglich sei.

3. Informationen aus den Agenda 21-Arbeitskreisen und aus dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Arbeitskreis Stadt- und Regionalentwicklung:
keine Neuigkeiten

Arbeitskreis Energiewende:

In den letzten Sitzungen wurden die Förderung von Solarenergie, die Gestaltung des Klimaaktionstags 2022 als Energiespartag, kurzfristige Energiesparmaßnahmen und der Masterplan 100% Klimaschutz besprochen.

Arbeitskreis Wohnprojekte:

Der AK versteht sich als Unterstützer von alternativen Wohnformen. Hierzu gibt es bereits guten Kontakt zum Bauamt und zur WIRO. Grundsätzlich stehe die Frage im Raum, wie Interessenten von alternativen Wohnformen an Grundstücken kommen könnten. Daher plant der AK eine Veranstaltung zum Netzwerken.

In der Diskussion ergibt sich die Fragestellung, wie alternatives Wohnen generell definiert werden kann. Hierzu wird der AK Wohnprojekte eine entsprechende Definition zuarbeiten. (Anm.: Zuarbeit ist bereits erfolgt, s. **Anlage 2**) Als praktisches Beispiel wird das Wohnprojekt im Hafentunnelweg aufgeführt, wo u.a. eine Kita vor Ort vorhanden sei. Der Agenda Rat spricht sich dafür aus, dass z.B. die WIRO dazu befähigt werden soll alternatives Wohnen zu befördern. Generell seien die Wohnungsgenossenschaften wohl offen für alternatives Wohnen, jedoch seien Bauflächen für diese Vorhaben Mangelware. Als weiteres könnte der Agenda Rat als Impulsgeber für alternatives Wohnen gegenüber der Bürgerschaft auftreten. Ebenso könnte alternatives Wohnen als Bürgerbeteiligungsprozess verstanden werden.

Im Weiteren wird zur Antragsstellung bei der Ehrenamtsstiftung MV ausgeführt, die zum Inhalt hat, dass der AK Wohnprojekte über die Stadt Rostock für eine Vernetzungsveranstaltung Finanzmittel einwerben möchte. Aufgrund interner Prüfung der Stadt Rostock ergebe sich mit dem Vorgehen ein steuerlicher Nachteil, sodass von einer Beantragung über die Stadt abgesehen wird. Es besteht jedoch die Möglichkeit die geplante Veranstaltung über das Budget des Agenda 21-Rates zu finanzieren. Eine entsprechende formlose Antragsstellung hat seitens des AK Wohnprojekte an das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, über Herrn Große-Schütte zu erfolgen.

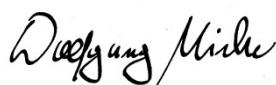
Amt für Stadtentwicklung:

Der Flächennutzungsplan-Prozess wird im Herbst 2022 fortgeführt. Hierzu wird aktuell eine Ausschreibung zur Öffentlichkeitsbeteiligung vorbereitet.

4. Verschiedenes

Die Richard-Siegmund-Stiftung ruft Organisationen, Netzwerke, Unternehmen, Initiativen und Einzelpersonen dazu auf sich bis zum 15.09.2022 mit „Ideen für praktische Schritte auf dem Weg zur Klimaneutralität“ zu bewerben. Auch Vorschläge und Empfehlungen von Dritten sind zulässig. (s. **Anlage 3**)

Die nächste Sitzung des Agenda 21-Rates findet am 5. Okt. 2022 statt. Geplant wird die Veranstaltung in Präsenz im Beratungsraum 1a/b, im Rathausanbau.



Prof. Dr. Wolfgang Nieke
Sprecher des Agenda 21-Rat



Empfehlung des Zukunftsrates MV 2021



- **Nachhaltigkeit als Oberziel für alles**
- **Förderung einer Nachhaltigkeitsökonomie**
- **Gemeinwohlorientierung**



Speziell für Rostock

- **Alle kommunalen Flächen nachhaltig gestalten**
- **Einrichtung der Voraussetzungen für die Erzeugung und Speicherung von grünem Wasserstoff**



Vielfalt von gemeinschaftlichen Wohnformen

Beispiele für unterschiedliche Rechtsformen, Eigentumsverhältnisse und Konzeptionen
in Wohnprojekten

Informationen zusammengestellt vom Arbeitskreis Wohnprojekte
des Agenda21-Rates der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
<https://stadtgestalten.org/wohnprojekte> | ak.wohprojekte@web.de
Ansprechpartner:in: Stefanie Maack, März 2022

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINE DEFINITION FINDEN	3
2. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN DIENEN MENSCHEN & STÄDTEN	3
3. BEISPIELE FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN	4
Gemeinschaftliches Wohnen als Verein	5
Hansa 48, Kiel	6
AMANDA, Rostock	7
Wagendorf Altungnade, Greifswald	8
Gemeinschaftliches Wohnen in einer Genossenschaft	9
Föhreinander, Insel Föhr	10
Solidarisches Wohnen OST-2500, Rostock	11
Gemeinschaftliches Wohnen unter dem Dach des Mietshäusersyndikats	12
NoBell, Rostock	13
StraZe, Greifswald	14
Gemeinschaftliches Wohnen in einer Wohneigentümergeinschaft	15
Lindenhof, Rostock	16
Torfwiesenau, Kiel	17
4. UNTERSTÜTZUNG FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN IN ROSTOCK	18
Anregungen aus anderen Städten	18
Der Arbeitskreis Wohnprojekte vereint engagierte Bürger:innen	19
Bürgerschaft will Unterstützung für gemeinschaftliche Wohnformen	19

1. EINE DEFINITION FINDEN

Wohnprojekte, Wohngruppen, baugemeinschaftliche Wohnprojekte, Wohngemeinschaften, Co-Housing, Baugruppen sowie auch die Begriffe von gemeinsamem, gemeinschaftlichem oder gemeinschaftsorientiertem Wohnen, alternativen Wohnprojekten und auch neue Wohnformen – all diese Bezeichnungen werden heute benutzt, um Vorhaben zu beschreiben, die den klassischen Wohnformen des Eigenheims und des Mietwohnens in Fremdeigentum eine Alternative entgegenstellen wollen. Sowohl die Attribute „alternativ“ als auch „neu“ für Wohnprojekte gelten inzwischen als überholt. Christian Stupka von der Genossenschaftlichen Immobilienagentur München meint dazu¹: „Darüber sind wir seit Jahrzehnten hinweg – Wohnprojekte sind in der Mitte der Gesellschaft angekommen“.

Die Wissenschaftler Abt & Pätzold des Instituts für Urbanistik beschreiben Wohnprojekte als Formen des gemeinschaftlichen Wohnens mit jeweils unterschiedlichen Grundansätzen und Philosophien, bei denen sich die Dimensionen des „Gemeinsamen“ in allen Schattierungen vorfinden². Ihre Definition: „Als gemeinschaftliches Wohnen werden jene Wohnformen verstanden, bei denen sich Menschen bewusst für das gemeinschaftliche Leben und eine gegenseitige Unterstützung entscheiden. Die dabei gleichberechtigten Bewohnerinnen und Bewohner bilden unabhängig von familiären Bezügen einen Wohnverbund, der als Modell auf Langfristigkeit angelegt und in wesentlichen Bereichen durch die Bewohnerinnen und Bewohner selbst organisiert ist.“ Der Begriff der „gemeinschaftlichen Wohnformen“ scheint also zeitgemäßer zu sein als „alternative Wohnprojekte“.

2. GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN DIENEN MENSCHEN & STÄDTEN

In den Leitlinien zur Stadtentwicklung hat die Hansestadt Rostock im Jahr 2012 formuliert, wo sie den besonderen Nutzen von Wohnprojekten sieht, und zwar insbesondere zur Förderung des Miteinanders der Generationen (Leitlinie VI.5) und um den Wohnungsmarkt auf den demografischen Wandel auszurichten (Leitlinie VII.5)³.

Abt & Pätzold sehen in Wohnprojekten soziale Innovationen und untersuchen dieser Wohnformen als Treiber gesellschaftlicher Transformation in wesentlich breiterem Kontext als es die Leitlinien für Stadtentwicklung der Hansestadt Rostock erfassen. Henseling et al. stellen 2018 in einer tiefgehenden Untersuchung von Wohnprojekten in Deutschland eine Reihe von sozialen, ökonomischen und ökologischen Effekte des gemeinschaftlichen Wohnens fest⁴:

¹ <https://www.deutschlandfunk.de/hohe-mieten-explodierende-kaufpreise-alternative-wohnformen-in-staedten-dlf-fb701fb3-100.html>

² https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/Definition_gemeinschaftlicher_Wohnformen_FIN.pdf

³ https://rathaus.rostock.de/de/bb_kurzfassung_der_leitlinien_zur_stadtentwicklung_in_deutsch_und_englisch/257987

⁴ https://projekt.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/potsdam/P_GeW_AB_Querauswertung_Gesamt_FINAL.pdf

Soziale Effekte: Vielfalt an Menschen mit unterschiedlichen Hintergründen und Lebenslagen, Wohnraum auch für Haushalte mit niedrigerem Einkommen, hohe Wohnqualität durch Gemeinschaftsräume und gemeinsam genutzte Außenflächen und Geräte, hohen Grad an Unterstützung und Solidarität, Kontakte und neue soziale Netzwerke, vielfältige Wirkungen auf das sie umgebende Quartier, gesellschaftliche Ausstrahlung

Ökonomische Effekte: verhältnismäßig niedrige Kaltmieten und vergleichsweise günstige Betriebskosten sowie solidarische Modelle in der Finanzierung.

Ökologische Effekte: erhebliche Einsparpotenziale (z.B. bei der Fläche pro Kopf bis zu 40% gegenüber dem Bundesdurchschnitt), Heizkosten, Shared economy und daraus resultierende Energie- und Ressourceneinsparungen, Nutzerverhalten und Umweltbewusstsein, Potenzial zur Minderung des Remanenz-Effekts, Leuchtturmfunktion oder auch eine Katalysatorfunktion (aufzeigen wie nachhaltiges Wohnen und Leben aussehen kann).

Die Stadtbewohner:innen wie auch die Kommunen können also auf vielfältige Weise von einer wachsenden Zahl von gemeinschaftlichen Wohnprojekten profitieren, insbesondere können sie zur Lösung von aktuellen Problemen der Städte beitragen, insbesondere:

- Wohnraumknappheit in den Städten (Zuzug und zu wenig Neubau)
- Explosion der Immobilien-Kaufpreise und Mieten
- Notwendigkeit der Verdichtung in Städten (um klimaeffiziente Räume zu behalten und Mobilität nicht weiter zu streuen)
- Wachsender Wunsch nach Selbstbestimmung im Wohnraum ohne Besitz (Diversität)
- Flexibilisierung der Lebensverhältnisse: klassische Lebensformen haben sich verändert - 4-köpfige Familie als Maß ist nur noch ein Modell unter mehreren, Single-Haushalte nehmen zu (auch ältere Menschen, die auf großen Flächen wohnen)
- Anonyme Nachbarschaften überwinden
- Notwendigkeit, ökologischer zu bauen (häufig geringer Wohnflächenverbrauch pro Kopf)

3. BEISPIELE FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Im Folgenden stellen wir eine Auswahl an Projekten des gemeinschaftlichen Wohnens vor. Sie bilden unterschiedliche Rechtsformen ab, stellen beispielhaft dar, wie das Zusammenleben organisiert wird und zeigen, dass Wohnprojekte in der Regel ganz bestimmte inhaltliche Ziele verfolgen, die mit einer gesellschaftlichen Wirkung verbunden sind. Wir haben hier aus der großen Zahl an Projekten Beispiele aus Norddeutschland ausgewählt, die einzelne Mitglieder des Arbeitskreis Wohnprojekte persönlich besucht und kennen gelernt haben. Ausgeschlossen haben wir Projekte, die in ihrer Dimension unserer Einschätzung nach eher in größere Städte passen als nach Rostock. Gruppieren sind die Projekte nach ihrer Organisations- bzw. Rechtsform, zu der wir jeweils eine allgemeine Einleitung voran stellen.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN ALS VEREIN

Zweck der Rechtsform: Gemeinschaftliche Wohnprojekte fußen in der Regel auf einem gemeinsamen Interesse oder inhaltlichen Schwerpunkt. Sie streben keinen Gewinn an, sind also nicht renditeorientiert. Ein Verein eignet sich daher als Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnprojekte, denn er ist dafür bestimmt, dass sich eine größere Anzahl von Personen zu einem gemeinsamen ideellen Zweck zusammenschließt.

Entscheidungen: Selbstbestimmung und gleichberechtigte Entscheidungen sind den meisten Projekten wichtig. Über die Mitgliederversammlung und über die Satzung kann dies im Verein sichergestellt werden. Ein wichtiger Aspekt der Selbstbestimmung ist, dass alle Mitglieder in Entscheidungen darüber, wer in die Gruppe aufgenommen wird, einbezogen werden.

Zugang: Der Verein bringt keine Einschränkungen für den Beitritt von Menschen mit sich, z.B. wegen zu wenig Kapital. Mietwohnprojekte sehen außerdem eine gewisse Fluktuation von Bewohnenden vor – dies kann der Verein gut abbilden, denn im Gegensatz zu den meisten anderen Rechtsformen erfolgt die Aufnahme und das Ausscheiden von Mitgliedern unkompliziert. Eingeschränkt ist unter Umständen der Zugang für den Verein zu Kapital.

Gemeinschaft: Wie das eine oder das andere Projekt Gemeinschaft auslegt, wie eng oder wie lose diese gestaltet wird, ist sehr individuell. Der Verein bietet mit der Satzung einen guten Rahmen, um hier Eckpunkte zu vereinbaren, die dann nur mit großer Mehrheit wieder verändert werden können.

Verbreitung: Uns ist nicht bekannt, wie viele Wohnprojekte in Deutschland als Vereine organisiert sind.

HANSA 48, KIEL

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	Ca. 30-35 Menschen, mehrere Gebäude eines ehemaligen Gewerbegrundstücks
RECHTSFORM:	Verein Hansa 48 e.V. (Gebäude) & Kommunikationszentrum Hansastr. 48 e.V. (Kulturbetrieb)
ZEITSCHIENE:	Gründung der Initiative: 1981 Kauf: 1982
WIRKUNG INS QUARTIER:	ein Kinderladen, eine Kneipe, ein Kino, eine Druckerei, eine Fahrradselbsthilfe-Werkstatt, ein Band- und Theaterprobenraum, kulturelle Veranstaltungen
WICHTIGE INHALTE:	Selbstverwaltung des Wohnraums, Kulturangebote für die Umgebung
WEBSEITE	www.hansa48.de

Die Hansa 48 in der Hansastraße 48, innenstadtnah in Kiel gelegen, ist ein Beispiel für ein frühes Wohnprojekt, wie sie in den 1980er Jahren in Westdeutschland häufiger entstanden sind. Es fand seinen Anfang im Verkauf eines ehemaligen Gewerbegelandes an einen Investor, der abreißen und neu bauen wollte. Diesen Plänen stellten sich einige Kieler:innen entgegen, indem sie die bereits leer stehenden Gebäude 1981 besetzten. Sie organisierten kulturelle und politische Veranstaltungen, Kino, Musik, Lesungen und boten Bewirtung. Es wurde eine Druckerei, eine Fahrrad- und eine Autoselbsthilfewerkstatt eingerichtet.

Im Dezember 1982 wurde das Grundstück von dem neu gegründeten Verein „Hansastr. 48 e.V.“ gekauft und damit legalisiert. Dies gelang auch u.a. deshalb, weil die Stadt Kiel einen jährlichen Zuschuss von 100.000 DM für den Betrieb des Kommunikationszentrums zusagte. Vereinsmitglieder waren und sind die jeweils dort wohnenden Menschen.

Seit Beginn wohnen hier etwa 25 Erwachsene und 5 – 10 Kinder. Die Mieten richten sich nach den Möglichkeiten der Hausbewohner*innen. Die Wohnformen sind unterschiedlich, große und kleine Wohngemeinschaften, Familien, Einzelhaushalte. Wöchentlich findet eine Hausversammlung statt, die beschlussfassendes Organ ist. Über die Hausversammlung organisieren die Bewohnenden alles von der Heizungsreparatur über das jährliche Sommerfest bis zur Auswahl neuer Bewohner:innen.

Die Hansa 48 ist ein gutes Beispiel für selbstverwaltetes, gemeinschaftliches Wohnen, das seit 40 Jahren funktioniert und eine große Ausstrahlung ins Quartier als Kultur-, Wirtschafts- und Verwirklichungsraum hat und den Abriss von nutzbarer Gebäudesubstanz verhindert hat.

AMANDA, ROSTOCK

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	Alleinerziehende Mütter kaufen ein Haus mit fünf Wohneinheiten
RECHTSFORM:	Verein Amanda e.V.
ZEITSCHIENE:	Gründung der Initiative: 1991 Kauf: 1995
WIRKUNG INS QUARTIER:	zeitweilige Wohnberatungsstelle im Beginenhof
WICHTIGE INHALTE:	Sozialer Zusammenhalt, nachbarschaftliche Unterstützung
WEBSEITE:	

AMANDA ist das wohl älteste Wohnprojekt in Rostock. Aus der Arbeitsgruppe des Rostocker Agenda21-Rates „Alleinerziehende und Wohnen in Rostock“ entstand 1992 der Verein „AMANDA – Selbstbestimmtes Wohnen alleinerziehender Frauen e.V.“. Durch das gemeinsame Wohnen sollten Beruf, Haushalt und die Erziehung der Kinder besser miteinander vereinbart werden. Darüber hinaus sollte der Wohnraum preiswert sein.

Das Gebäude ist ein Bestandsobjekt in innenstadtnaher Lage (KTV). Es wurde 1995 über das sogenannte Investitionsvorrangverfahren von der Stadt an den Verein übertragen. Die Sanierung des Altbaus fand in erheblichem Umfang in Eigenleistung und mit Eigenkapital statt. Zur Finanzierung konnten weitere Quellen akquiriert werden: staatlich geförderter Wohnungsbau für soziale Gruppen, die ihren Wohnungsbedarf nicht am freien Wohnungsmarkt decken können, Modernisierungsdarlehen und private Kredite. Insgesamt wurden für die verschiedenen Bedarfe fünf unterschiedlich große Wohnungen und Gemeinschaftsräume hergerichtet, dazu eine Waschküche, ein gemeinsamer Abstellraum und ein begrünter Innenhof für Spiel und Erholung.

Die Besonderheit dieses Projekts sind feministische Ansätze in der Planung und Umsetzung, die sich zeigen u.a. in gegenseitiger Hilfe und Unterstützung, Vernetzung in Frauenprojekten, langfristigen kostendeckenden Mieten und der Anpassung der Wohnkonzepte an die Bedürfnisse der Bewohnerinnen. Die Wohnungsgrundrisse wurden nach den Wünschen der Nutzerinnen entwickelt.

Der Verein AMANDA e.V. ist Mitglied im Dachverband „Rostocker Fraueninitiativen e.V.“, in dem damals insgesamt 16 Projekte zusammengeschlossen waren. Zur Unterstützung und Beratung Alleinerziehender gab es für einige Jahre eine Beratungs- und Anlaufstelle im Beginenhof.

Mehrere der ursprünglichen Bewohnerinnen wohnen (ohne ihre inzwischen erwachsenen Kinder) noch immer Projekt, neue sind dazu gekommen. Die Familienformen haben sich im Verlaufe der Jahre gewandelt.

WAGENDORF ALTUNGNADE, GREIFSWALD

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	20 Bewohner*innen in selbstgebauten Bauwagen, außerdem Kulturscheune (Alt-Bestand)
RECHTSFORM:	Verein FreirAUm e.V.
ZEITSCHIENE:	Seit 2005 Wohnen in Bauwagen
WIRKUNG IN DIE UMGEBUNG:	Kunst- und Kulturveranstaltungen wie Ausstellungen, Konzerte, Keramikurse; Naturspielplatz; Caféhaus; Apfelmösten
WICHTIGE INHALTE:	Ökologischer Anspruch, Denkmalpflege, Kultur im ländlichen Raum
WEBSEITE	https://www.honigholz.de/allerlei/wagenleben

Das Leben in Bauwagen und Tiny Houses erfreut sich zunehmender Beliebtheit, stellt allerdings mitunter besondere Ansprüche an die baurechtliche Legalisierung. Das Wagendorf Alt Ungnade bei Greifswald existiert bereits seit 2005 und befindet sich in einem solchen Legalisierungsprozess.

In selbst ausgebauten Bauwagen leben hier 20 Menschen auf etwa vier Hektar Land. Auf dem Gelände befinden sich neben den Wagen auch alte Obstbäume und eine Scheune, die als Kultur- und Begegnungsort genutzt wird. Der Verein FreirAUm pachtet das Gelände vom Eigentümer der Fläche, einem Mitbegründer des Projekts. Das Gelände bietet vielfältige Möglichkeiten, gärtnerisch, künstlerisch, landwirtschaftlich und in der Alltagsgestaltung kreativ zu werden.

Zweck des Vereins ist es, den Auswirkungen der Globalisierung und zunehmender Entsiedelung im ländlichen Raum entgegenzuwirken. Um dem gerecht zu werden, sind die Vereinsmitglieder im Natur- und Umweltschutz aktiv, ebenso in der Denkmalpflege und kulturellen Arbeit. Eine große Aufgabe ist dabei der Erhalt der bestehenden Gebäude, etwa der Scheune. Hier finden Kulturveranstaltungen statt. Außerdem pflegt der Verein den Obstbaumbestand und hält alte Nutztierassen. Ein Naturspielplatz eröffnet schon den Kleinsten die Bedeutung ökologischer Lebensweisen.

Um dauerhaftes Wohnen weiterhin zu ermöglichen und zu legalisieren, stand das Projekt in den vergangenen Jahren in intensivem Austausch mit den zuständigen Ämtern. Hier wurde sich darauf geeinigt, dass ein entsprechender Bauantrag gestellt wird. Eine Besonderheit stellt die Medienerschließung dar. Zusätzlich zu einem zentralen Badehaus müssen alle Wagen an Trink- und Abwasser angeschlossen sein, um z.B. Spülwasser u.a. ordnungsgerecht zu erfassen. In Zusammenarbeit mit der Gemeinde wurde eine Änderung der Außenbereichssatzung erreicht und unter zulässigen Vorhaben "Wohnwagen als teilmobile Leichtbauweise" genannt. Für die Bauanträge wurden sogenannte "Stellplatzkreise" definiert, in denen die Bauwagen stehen und die entsprechenden Anschlüsse liegen.



GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN EINER GENOSSENSCHAFT

Zweck der Rechtsform: Wohnprojekte sind üblicherweise charakterisiert durch ein gemeinsames Interesse bzw. inhaltliches Anliegen einer bestimmten Gruppe (z.B. ökologischer Fokus, kulturelle Angebote zu schaffen, Ort für Alleinerziehende, Integration von Menschen mit und ohne Behinderungen). Dies lässt sich in einer Genossenschaft gut abbilden, denn der Zweck einer Genossenschaft muss laut Genossenschaftsgesetz „unmittelbar darauf gerichtet sein, die Mitglieder der Genossenschaft hinsichtlich [...] ihrer sozialen oder ihrer kulturellen Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern“. Im Gegensatz zu einem Verein muss das Wohnprojekt jedoch einem wirtschaftlichen Zweck dienen und hat einen relativ hohen Verwaltungsaufwand (u.a. Pflichtmitgliedschaft im Prüfungsverband).

Entscheidungen: Selbstorganisation und gleichberechtigte Mitbestimmung sind vielen Gruppen ein wichtiges Anliegen. Die Gruppe entscheidet insbesondere darüber, wer aufgenommen wird. In einer Genossenschaft besteht ein gleichwertiges Stimmrecht, unabhängig von der individuellen Kapitalbeteiligung („one person, one vote“).

Zugang: Genossenschaften verlangen üblicherweise eine Kapitaleinlage als Voraussetzung für den Beitritt. Teils erfordern hohe Kosten für Grundstückskauf und Bau mittlere oder größere Summe für die Einlage. Dies kann den sozialen Zugang u.U. limitieren.

Gemeinschaft: In Bezug auf die Ausprägung der Gemeinschaft fand eine Studie über genossenschaftlich organisierte Wohnprojekte vor einigen Jahren signifikante Unterschiede zwischen Projekten, bei denen eine Bewohnergruppe eine Genossenschaft gründete (Projektgenossenschaft) und Projekten, bei denen eine Bestandgenossenschaft ein Wohnprojekt initiierte (BBR 2013). Projektgenossenschaften haben oft wesentlich dezidiertere Erwartungen an das gemeinschaftliche Wohnen als Bestandgenossenschaften. Die Bewohnerinnen und Bewohner sind meist bereit, sich überdurchschnittlich für das Projekt zu engagieren. Geht die Initiative zur Gründung eines Wohnprojektes dagegen von einer Bestandgenossenschaft aus, wird den Bewohnerinnen und Bewohnern gemeinschaftliches Wohnen in einem konkreten Projekt geboten. Der ideelle und organisatorische Aufwand für den Einzelnen und die Gruppe kann sich dadurch verringern, weil manche Aufgaben von der Genossenschaft übernommen werden. Besonderer Unterstützung bedürfen jene Wohnprojekte, die sich selbst organisieren.

Verbreitung in Deutschland: Im Jahr 2013 bestimmte das Bundesinstitut für Bau- Stadt und Raumforschung die Anzahl von gemeinschaftlichen Wohnprojekten in der Rechtsform der Genossenschaften in Deutschland auf 199*⁵.

⁵ <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2014/NeuesWohnen.html>

FÖHREINANDER, INSEL FÖHR

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	Ca. 60 Menschen leben hier in einem neu gebauten Mehrgenerationenhaus
RECHTSFORM:	Genossenschaft
ZEITSCHIENE:	Gründung d. Initiative: 2006 Genossenschaft seit 2009 Bezug: 2013
WIRKUNG INS UMFELD:	Gemeinschaftshaus für Vereine und Einwohner:innen
WICHTIGE INHALTE:	Kooperation von Wohnenden Vereinen aus Naturschutz und Sozialem
WEBSEITE	www.foehreinander.de

Das Wohnprojekt Föhreinander ist ein Beispiel für die gelungene Verbindung von Individual- und Gemeinwohlinteressen und der Kooperation mit Vereinen und Verbänden.

2006 entwickelten Mitglieder der Inselgruppe Föhr des Bund für Umwelt- und Naturschutz Deutschland (BUND) in Nordfriesland die Idee, neue Formen des Wohnens und Zusammenlebens in einem Mehrgenerationenhaus unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ zu verwirklichen. Im August 2009 lag eine Machbarkeitsstudie vor, die vom BUND aus Mitteln der Bingo-Lotterie finanziert worden war. 2009 wurde die Genossenschaft „föhreinander“, Wohnen und Leben auf Föhr, gegründet. Mitglieder der Genossenschaft waren nicht nur potentielle Erstbezieher:innen, sondern ebenso Menschen, die sich vorstellen konnten, sich zu einem späteren Zeitpunkt für eine Wohnung in dem Projekt zu bewerben. Für die Umsetzung wurden ein Architektur- und ein Planungsbüro gewonnen.

2013 wurden die Wohnungen von etwa 60 Menschen bezogen. Wenn Wohnungen frei werden, erfolgt eine Neuvergabe nur an Genossenschaftsmitglieder, die – spätestens zum Einzug – ihren Erstwohnsitz auf Föhr haben. Zur Gemeinschaftsidee gehört, dass alle sich einbringen in Gartenarbeit, Veranstaltungsplanungen, Hilfeleistungen u.a. Nahezu alle Wohnungen sind öffentlich gefördert (Sozialwohnungen). Die Personenzahl dieser Wohnungen muss den Kriterien der sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein entsprechen. Dies erfordert einen gültigen Wohnberechtigungsschein.

Charakteristisch ist das Gemeinschaftshaus in gesonderter Trägerschaft des BUND und des Vereins „Die Brücke“. Sie nutzen dieses Haus für ihre jeweiligen sozialen bzw. naturschutz- und umwelt-schutzorientierten Zwecke. Es kann auch für Veranstaltungen gebucht werden.

SOLIDARISCHES WOHNEN OST-2500, ROSTOCK

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	20 Menschen leben in zwei Bestandshäusern
RECHTSFORM:	Genossenschaft Solidarisches Wohnen OST-2500 eG (bis 2020: AWIRO e.V.)
ZEITSCHIENE:	seit 1998 Mietvertrag zwischen der WIRO und dem Verein Alternatives Wohnen in Rostock - AWIRO e.V. 2019 Gründung der Genossenschaft 2021 Kauf der Häuser durch Genossenschaft
WIRKUNG INS QUARTIER:	Jugendbegegnungsstätte im Erdgeschoss mit Café, Kultur- und politischen Bildungsveranstaltungen, Sport- und Kreativraum, Bandproberäume
WICHTIGE INHALTE:	Antifaschismus und Antirassismus, Recht auf Stadt
WEBSEITE	https://ost2500.blackblogs.org/

Die Wurzeln der Genoss*innenschaft reichen zurück in die Erhaltenswohner*innen-Initiativen der 1990er Jahre in der Hansestadt Rostock. In der Wendezeit gab es damals in Rostocks Innenstadt viele baufällige Häuser, die von Menschen bewohnt wurden, die keine Miete zahlten, allerdings die Wohnsubstanz instand hielten. Aus dieser Bewegung heraus erhielt der Verein AWIRO 1998 einen Mietvertrag mit dem städtischen Wohnungsunternehmen WIRO für die Hausnummern 5 und 6 in der Niklotstraße. In den kommenden Jahren wurden die Häuser nicht nur zum Wohnen genutzt. Im Erdgeschoss und dem Keller befinden sich eine Jugendbegegnungsstätte mit Café-Betrieb, Werkstätten und Proberäumen.

Im Jahre 2023 wäre der Mietvertrag ausgelaufen. Um dem zuvorzukommen und die Häuser weiterhin nutzen zu können, wurde die Genossenschaft Solidarisches Wohnen OST-2500 eG gegründet. 2020 konnten schließlich die Häuser gekauft werden.

Die Genoss*innenschaft will dauerhaft bezahlbare und selbstbestimmte Räume schaffen und erhalten. Privateigentum an Grund und Wohnraum soll dauerhaft zugunsten einer gemeinwohlorientierten Bewirtschaftung ausgeschlossen werden. Die Genoss*innenschaft versteht sich als Teil einer Bewegung, die das Recht auf Stadt verwirklichen will - für alle. Darüber hinaus verortet sich das Projekt als strikt antifaschistisch und antirassistisch.

Im öffentlichen Bereich wird u.a. Sozialberatung angeboten. Außerdem finden politische und kulturelle Bildung statt, u.a. Vorträge, Lesungen, Ausstellungen und Workshops.

GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN UNTER DEM DACH DES MIETSHÄUSERSYNDIKATS

Zweck und Organisation: Das Mietshäusersyndikat (MHS) ist eine Beteiligungsgesellschaft (GmbH), die 1999 in Freiburg gegründet wurde, um es Gruppen von Menschen zu ermöglichen, gemeinschaftlich Häuser zu erwerben, kollektiv zu besitzen und in diesen dauerhaft selbst organisiert zu bezahlbaren Mieten zu leben. Um dies zu gewährleisten, sind alle Hausprojekte des Mietshäusersyndikats in einer spezifischen Weise organisiert: Eine Projektinitiative gründet eine GmbH, welche das Grundstück und das Gebäude erwirbt bzw. errichtet. Gesellschafter der GmbH ist zum einen ein Hausverein, in dem alle Mietenden Mitglied sind. Der Verein ist für die Selbstverwaltung des Hauses, die Geschäftsführung und alle Dinge der Alltagsorganisation der Gruppe zuständig und hat ein Vetorecht bei den Themen Hausverkauf und Satzungsänderung. Die zweite Gesellschafterin ist die Mietshäusersyndikat GmbH. Sie hat einzig ein Vetorecht bei den Themen Hausverkauf und Satzungsänderung. Diese Konstruktion stellt sicher, dass Häuser auch im Falle der Auflösung einer Projektgruppe (bzw. eines Hausvereins) wieder einer Projektinitiative zur Verfügung gestellt werden und nicht verkauft werden können.

Zugang: Projekte im MHS haben den Anspruch, niemanden aufgrund der finanziellen Verhältnisse auszusperrern. Es herrscht im Allgemeinen eine hohe Bereitschaft für solidarisches Handeln. Mithilfe von Direktkrediten (Nachrangdarlehen) wird der von der Bank geforderte Eigenanteil sichergestellt – Kreditgeberin ist meist die ebenfalls gemeinwohlorientierte GLS Gemeinschaftsbank.

Gemeinschaft & Entscheidungen: Das MHS an sich ist eine Gemeinschaft - sie ist durch eine Mitgliederversammlung organisiert und solidarisch durch die Hausprojekte im Verbund finanziert. Gleichzeitig bietet das Mietshäusersyndikat neuen Wohnprojektinitiativen Beratung und gewährt ihnen Zugang zu einem Handbuch und einem Austauschforum. Wohnprojekte im MHS orientieren sich in der Regel an basisdemokratischen, konsens-basierten Prozessen und legen die Gemeinschaft häufig enger aus als Wohnprojekte in anderen Rechtsformen. Wichtig ist insbesondere die Mitbestimmung bei der Auswahl der Mitbewohnenden.

Verbreitung: Bis Februar 2022 war das MHS an 171 Hausprojekten in Deutschland beteiligt, 15 Projektinitiativen suchen derzeit eine geeignete Immobilie. Die Projekte im Syndikat sind vielfältig: Es gibt Häuser mit einzelnen Wohnungen und Haus-WGs, Kleinstprojekte mit sechs und Mietshäuser mit über 280 Menschen. Der Wohnflächenverbrauch in Häusern des MHS beträgt im Mittel 34 m²/Person. Weitere Informationen: www.syndikat.org

NOBELL, ROSTOCK

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	10 Menschen
RECHTSFORM:	Verein und GmbH (Miethäusersyndikat)
ZEITSCHIENE:	Gründung des Vereins: 2019 GmbH: 2020 Kauf: 2020
WIRKUNG INS QUARTIER:	Nachbarschaftsladen und Vereinsräume im Erdgeschoss, gelegentlich öffentliche Veranstaltungen, z.B. Flohmarkt
WICHTIGE INHALTE:	Feministischer Anspruch, Bildungs- und Kulturveranstaltungen zur Förderung von Nachbar*innenschaftskultur
WEBSEITE	www.instagram.com/nobell_ev

Mehrere Bewohner*innen leben schon seit vielen Jahren in dem vorherigen Mietshaus. Als der Eigentümer das Haus verkaufen wollte, entschlossen sich die Mieter*innen, das Haus gemeinsam über eine GmbH zu erwerben und über einen Hausverein zu betreiben. Das Projekt strebt die Aufnahme in das Miethäusersyndikat an. Die Hausbewohner*innen sind familiär und freundschaftlich miteinander verbunden. Die Mehrheit der Bewohner*innen engagiert sich seit Jahren beruflich wie auch ehrenamtlich in verschiedenen sozial-politischen und feministischen Organisationen und Netzwerken. Das Ziel ist es, eine Hausgemeinschaft der Bewohner*innen und auch für kommende Generationen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten.

Darüber hinaus sollen in den Gewerbeflächen im Erdgeschoss Beteiligungsmöglichkeiten für die Nachbar*innenschaft entstehen. Aktuell sind die Büroräume an zwei Vereine (Die Regionale Arbeitsstelle für Bildung, Integration und Demokratie Mecklenburg-Vorpommern e. V./RAA und SJD - Die Falken LV MV) vermietet, die bildungspolitische und bildungspädagogische Arbeit leisten. Zudem entsteht ein Projektraum für Bildungs- und Kulturveranstaltungen zur Förderung von Nachbar*innenschaftskultur im Kiez. Es soll damit ein Gegenakzent zu voranschreitender Gentrifizierung im Viertel gesetzt werden, um die Stabilisierung urbaner vielfältiger Strukturen zu ermöglichen und der Vereinzelung entgegenzuwirken.

Eine Herausforderung sind die anstehenden Sanierungen. Da es aber seit vielen Jahrzehnten nur oberflächlich instand gehalten wurde, zeigt sich ein erheblicher Sanierungsbedarf. Allein 2021 wurde der komplette Dachstuhl mit Hilfe eines feministischen Zimmer*innen-Kollektives erneuert und eine Schwammsanierung in Mauerwerk und Zwischendecke abgeschlossen.

Gemeinsam mit dem befreundeten und benachbarten Projekt AWIRO e.V. ist ein Straßenfest geplant, sobald es die Corona-Situation zulässt.

STRAZE, GREIFSWALD

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	30 Menschen wohnen in denkmalgeschütztem Bestandsgebäude mit zahlreichen Initiativen und Vereinen
RECHTSFORM:	Verein & GmbH (Mietshäusersyndikat) & gemeinnütziger Verein
ZEITSCHIENE:	Gründung der Initiative: 2006 Kauf: 2020
WIRKUNG INS QUARTIER:	Kultur- und Bildungsveranstaltungen, Café als Begegnungsort, Vereinsräume, Gewerbe, Werkstätten
WICHTIGE INHALTE:	Ziel: Perspektiven für Menschen zu schaffen, die gerne in der Stadt bleiben und etwas bewegen wollen
WEBSEITE	https://straze.de

Das Haus in der Stralsunder Straße 10/11 in Greifswald blickt auf eine bewegte Geschichte zurück. Es ist die älteste erhaltene Spielstätte des Greifswalder Konzert- und Theaterwesens und steht unter Denkmalschutz. Trotzdem beantragte 2008 eine Wohnungsgesellschaft den Abriss des Gebäudes.

Der Gruppe um die Stralsunder Straße 10 GmbH wollte das Gebäude erhalten und konnte das Gelände 2013 erwerben. Mit Hilfe von zahlreichen ehrenamtlichen Unterstützer*innen und finanziellen Förderungen war es möglich, das Haus aufwendig zu sanieren. Im Oktober 2020 konnte der öffentliche Teil des Hauses eröffnet werden.

Heute ist die StraZe Mitglied im Mietshäuser Syndikat. Hier leben etwa 30 Personen. Solidarisches Wohnen ist hier eng verbunden mit gesellschaftlichem Engagement im Projekt. Die StraZe möchte ein Ort für Menschen sein, die sich aktiv in die Gesellschaft und die regionale Kultur einbringen wollen. Es soll Menschen, die sich engagieren, ein größeres Gewicht geben, sie besser vernetzen und hörbarer machen.

Zahlreiche zivilgesellschaftliche und kulturelle Vereine haben in dem denkmalgeschützten Haus ein Zuhause gefunden, etwa der Bildungsträger „verquer“, die offene Nähwerkstatt „kabutze“ oder der Naturschutzbund Mecklenburg-Vorpommern. Die Vielfalt der Vereine spiegelt sich in den öffentlichen Veranstaltungen wieder, die im Haus angeboten werden. So werden im sozio-kulturellen Zentrum regelmäßige Kinoabende, Ausstellungen, Konzerte und Vorträge angeboten. Ein Café schafft einen Ort für Begegnungen. Veranstaltungen wie das Reparaturcafé spiegeln den ökologischen Anspruch des Projekts wieder.



GEMEINSCHAFTLICHES WOHNEN IN EINER WOHNRECHTSGEMEINSCHAFT

Zweck der Rechtsform: Die Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) ist im Wohnungseigentumsrecht in Deutschland die Gesamtheit der Teil- und Wohnungseigentümer einer Wohnungseigentumsanlage. Im Allgemein dienen WEGs einem renditeorientierten Zweck, nämlich der Wertsteigerung des Eigentums. Mithilfe einer Teilungserklärung und einer Gemeinschaftsordnung regelt die WEG das Gemeinschafts- und das Sondereigentum.

Entscheidungen: Die Wohnungseigentümerversammlung ist das Organ der Wohnungseigentümergeinschaft – Ihr Wohnungs- und Teileigentum muss somit 100 % der Stimmrechte ergeben.

Zugang: Sämtliche Wohnungs- und Teileigentümer sind in der Wohnungseigentümergeinschaft zusammengeschlossen. Diese ist keine juristische Person, sondern als Verband anzusehen. Die Mitgliedschaft in der Wohnungseigentümergeinschaft ist mit dem Wohnungseigentum untrennbar verbunden. WEGs sind daher vorwiegend wohlhabenderen Menschen zugänglich. Der Kauf eines Anteils und damit eine langfristige Verpflichtung gegenüber einer Bank stellen eine hohe Hürde für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen dar.

Gemeinschaft: Ideelle gemeinsame Ziele, wie sie viele Wohnprojekte charakterisieren, lassen sich innerhalb der WEG entweder informell oder neben der eigentlichen WEG, z.B. durch die verbindliche Mitgliedschaft in einem Verein regeln. Eine WEG muss zwingend einen externen Verwalter bestellen – sie gibt damit einen Teil der Selbstorganisation ab. Zustimmungserfordernisse bei Verkauf und Vermietung sind in der WEG schwierig umsetzbar, da der Schutz des Eigentumsgedankens bei der WEG Vorrang hat.

Verbreitung: Es ist uns nicht bekannt, wie viele gemeinschaftliche Wohnprojekte in Deutschland als WEG organisiert sind. Die oben beschriebenen Eigenschaften von WEGs machen deutlich, dass sich diese Wohnform in wesentlichen Aspekten von den drei anderen - Verein, Genossenschaft und Mietshäusersyndikat – unterscheidet. Es besteht in Fachkreisen Uneinigkeit darüber, ob WEGs zum gemeinschaftlichen Wohnen im engeren Sinne zählen oder nicht. In der Wohnprojektelandschaft sind inzwischen auch Mischformen entstanden, die Eigentums- und Genossenschaftsformen miteinander verknüpfen.

LINDENHOF, ROSTOCK

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	ca. 40 Bewohnende mehrerer Generationen in einem Neubau
RECHTSFORM:	Wohneigentümergeinschaft & Förderverein (während Bauphase GbR)
ZEITSCHIENE:	Gründung: 2003 Einzug: 2007
WIRKUNG INS QUARTIER:	Gemeinschaftsraum kann günstig gemietet werden
WICHTIGE INHALTE:	Gemeinschaft durch gemeinsames Planen und Entscheiden, ökologische Bauform
WEBSEITE	wohnprojekt-lindenhof.de

Der Lindenhof ist unseres Wissens nach in Rostock das erste gemeinschaftliche Wohnprojekt, das sich als WEG organisiert hat. Bei Einzug wohnten über 40 Menschen (12 Kinder und 29 Erwachsene) zwischen vier und 72 Jahren dort in fünf Reihenhäusern und zwölf eigenständigen Mietwohnungen (bis auf eine Wohnung bewohnt von den Eigentümer:innen). Das Projekt wurde von Cubus Architekten konzipiert, die dann Interessierte versammelte und das Neubauprojekt realisierte. Es galt dabei der Anspruch eines Modellvorhabens mit Barrierefreiheit, Niedrigenergiestandard mit Solartechnik, ökologische Bauweisen und anderen besonderen Ansprüchen.

Der gemeinschaftliche Gedanke wurde explizit ausformuliert, u.a. gemeinsam planen und bauen, Förderung sozialer Kontakte, Kinderfreundlichkeit. Als Gemeinschaftsflächen dienen ein Raum mit Küche, großem Tisch und Sofaecke, eine große Grünfläche im Hof und Abstellräume. Der Gemeinschaftsraum kann von Hausbewohnenden für private oder ehrenamtliche Zwecke genutzt und von Externen gemietet werden. Hier hielten z.B. bereits über längere Zeiträume der Arbeitskreis Wohnprojekte, die Solidarische Landwirtschaft Bunte Höfe und die Wohnprojektinitiative Tür an Tür ihre regelmäßigen Gruppentreffen ab.

TORFWIESENAU, KIEL

ECKDATEN ZUM PROJEKT

KONSTELLATION:	Etwa 60 Menschen wohnen hier in einer Neubausiedlung
RECHTSFORMEN:	Genossenschaft Torfwiesenu e.G. und WEG Torfwiesenu
ZEITSCHIENE:	Einzug: 2011
WIRKUNG INS QUARTIER:	Gemeinschaftsräume, Chor, ökologische Projekte
WICHTIGE INHALTE:	generationenübergreifend, ökologisch & sozial; zentrale Rolle des Gemeinschaftslebens und Vorrang der gemeinsamen Interessen vor dem des Einzelnen; dauerhaft bezahlbare mieten für Genossenschaftsmitglieder
WEBSEITE	www.torfwiesen-au.de/sozial/

In diesem Wohnprojekt wurde aus den Bedürfnissen der Beteiligten heraus eine Mischform aus ca. genossenschaftlichen Mietwohnungen und Wohnungs-Eigentümergeinschaft (WEG) mit 16 Miet- und 14 Eigentumswohnungen entwickelt. Den rechtlichen Rahmen bildet eine Genossenschaft in Verbindung mit einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG), die ebenso Mitglied in der Genossenschaft ist. Die genossenschaftlichen Mitglieder haben zugleich Mitspracherecht in der WEG.

Zielstellung war es, ein generationenübergreifendes Leben in einer Gemeinschaft von Jung und Alt ökologisch und sozial zu gestalten. Die Torfwiesenu besteht aus Mehrfamilienhäusern mit KfW Effizienzhaus 55, Photovoltaik, Pelletheizung, Gründächern und Fledermausquartieren.

Die Wohnungen waren 2011 bezugsfertig. Ein Gemeinschaftshaus umfasst 89 m². Hier finden Plenumsitzungen, Beisammensein und Aktivitäten statt.

Finanziert wurde das Projekt mit Krediten aus Bundes- und Landesmitteln, die an Bedingungen wie sozialen und ökologischen Kriterien, Wohnungsgrößen, Bestimmungen des sozialen Wohnungsbaus (Wohnberechtigungsscheine) geknüpft waren.

4. UNTERSTÜTZUNG FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN IN ROSTOCK

Gemeinschaftliche Wohnformen sind also vielfältig - jedes Projekt ist im kommunalen Kontext ein Einzelfall. Gemeinschaftliche Wohnprojekte unterscheiden sich von privaten oder gewerblichen Investoren – besonders weil sie häufig auf ehrenamtlichem Engagement einer Gruppe fußen und weil Gruppenprozesse länger dauern als Managemententscheidungen. Daher brauchen gemeinschaftliche Wohnformen Unterstützung. Es gibt keine Standardlösungen zur Umsetzung von gemeinschaftlichem Wohnen, aber inzwischen gibt es erprobte Organisationsformen, mit denen die Kommune Wohnprojekte gezielt unterstützen kann. Jede Initiative braucht dabei individuelle Unterstützung.

Dies kann neben einem erleichterten Zugang zu städtischen Grundstücken bzw. Gebäuden auch praktische Unterstützung sein, wie z.B. das Zusammenbringen Interessierter, Beratung zu Organisationsformen, Moderation von Gruppenprozessen, Beratung zu Finanzierungsmöglichkeiten etc. Solche Aufgaben können durch die Kommune selbst erfüllt oder mitfinanziert werden.

ANREGUNGEN AUS ANDEREN STÄDTEN

Andere Städte machen dies vor. Dabei ist die Unterstützung der Kommunen für gemeinschaftliche Wohnformen im Idealfall als Hilfe zur Selbsthilfe in doppeltem Sinn zu verstehen. Die Kommunen helfen nicht nur den Projektgruppen ihre Konzepte zu verwirklichen, sondern helfen sich selbst, in dem sie die unter 2. beschriebenen wohnungsbaupolitischen Potentiale zur Entfaltung kommen lassen. Diese Chance wird nicht nur in großen Kommunen erkannt. In etlichen mittelgroßen Städte wie z.B. Osnabrück⁶, Lüneburg⁷, Münster⁸, Bielefeld⁹ oder Göttingen¹⁰ gibt es Ansprechpartner für Wohnprojekte in den Stadtverwaltungen, die zumeist mit privaten Initiativen/ Vereinen interagieren.

Der Einstieg in diese Hilfe kann sehr unterschiedliche Motivationen haben. In **Göttingen** wollte die Fraktion der CDU Wohngruppen fördern, um den Wohnungsbau zu reaktivieren. Es wurde eine halbe Stelle auf sechs Jahre befristet geschaffen, die explizit gemeinschaftliches Wohnen fördern soll. Doch das war nur der Einstieg. Mit einer weiteren, mit Bundesmitteln geförderten Stelle, versucht die Stadt inzwischen die Wohnraumnutzung durch Umzugs- und Wohnungstauschmanagement zu optimieren. Außerdem wird nur noch Bauland entwickelt, wenn sich die Flächen in städtischem Eigentum befinden.

⁶ <https://www.osnabrueck.de/familienbuendnis/wohnen/>

⁷ <https://www.lueneburg2030.de/wohnprojektekontor/>

⁸ <https://www.stadt-muenster.de/wohnungsamt/bauen-und-wohnen-in-gemeinschaft/realisierte-wohnprojekte.html>

⁹ <https://www.bielefeld.de/gemeinschaftlich-wohnen>

¹⁰ <https://www.goettingen.de/rathaus/service/dienstleistungen/wohnraumagentur-beratungsangebot.html>

Die Stadt **Paderborn** stellt zurzeit ein Baufeld einer Konversionsfläche explizit nur selbstorganisierten Baugruppen bzw. Projektgenossenschaften zur Verfügung, die gemeinschaftliches Wohnen realisieren wollen.¹¹

Tübingen ist wohl bundesweit am weitesten fortgeschritten, was die positive Entwicklung durch Wohnprojekte betrifft. Anfänglich, in den früher 2000er Jahren, hat die Stadt vorwiegend Baugruppen unterstützt, um auf begrenzter Fläche viele Menschen bei hoher Lebensqualität unterzubringen. Mittlerweile unterstützt sie nur sich selbst, in dem sie klar ihre städtische baupolitische Ziele bei den Vergabekriterien formuliert. Da diese Ziele in den meisten Fällen von Wohnprojekten am besten erfüllt werden, bekommen sie den Vergabebeschlag in konkurrierenden Verfahren ohne weitere explizite Unterstützung. Dabei schaffen es inzwischen aufgrund der qualifizierten Beratung und Unterstützung durch die Stadtverwaltung (zwei Stellen) nicht nur WEGs, sondern unterschiedliche Organisationsformen, sich durchzusetzen.

All diese Beispiele können uns in Rostock als Quelle der Erfahrung und der Inspiration dienen.

DER ARBEITSKREIS WOHNPROJEKTE VEREINT ENGAGIERTE BÜRGER:INNEN

Seit 2011 engagiert sich der „Arbeitskreis Wohnprojekte“ des Agenda21-Rates der Hansestadt Rostock für mehr gemeinschaftliches Wohnen. Der Arbeitskreis Wohnprojekte Rostock ist ein Zusammenschluss von interessierten Bürger:innen und Mitgliedern von Wohnprojektinitiativen aus Rostock und Umgebung. Er setzt sich dafür ein, dass gemeinschaftliche Wohnformen in Rostock mehr Anerkennung und bessere Verwirklichungschancen bekommen, u.a. durch Informationen für die interessierte Öffentlichkeit und die Politik, Erfahrungsaustausch und Vernetzung von Projektgruppen, Unterstützung neuer Initiativen, Dialog mit der Stadtverwaltung. Die Wirksamkeit des Arbeitskreises hängt derzeit davon ab, dass immer wieder neue Menschen hinzukommen und die Arbeit eine Zeitlang durch ihre Ideen und ihre ehrenamtliche Mitarbeit unterstützen (Informationen und Kontakt: stadtgestalten.org/wohnprojekte).

BÜRGERSCHAFT WILL UNTERSTÜTZUNG FÜR GEMEINSCHAFTLICHE WOHNFORMEN

Als wichtigen Schritt beschloss die Rostocker Bürgerschaft Ende 2019 (Beschluss 2019/AN/0527-02), gemeinschaftliche Wohnformen gezielt zu unterstützen. 2020 richtete daraufhin die Rostocker Stadtverwaltung ein regelmäßiges, alle drei Monate stattfindendes Arbeitstreffen von Vertreter:innen der Verwaltung aus dem Bauamt, dem Liegenschaftsamt, dem Stadtplanungsamt, sowie den kommunalen Zweckbetrieben KOE, RGS und WIRO mit Vertreter:innen des Arbeitskreises ein. Seitdem entwickelt sich ein zunehmend fruchtbarer Dialog zwischen der Verwaltung und Bürger:innen, die sich für Wohnprojekte in Rostock interessieren.

Mögen dem Dialog bald auch reelle Erfolge, d.h. neue, erfolgreiche Wohnprojekte in Rostock, folgen.

¹¹ https://www.paderborn.de/wohnen-soziales/bauen-wohnen/staedtische-grundstuecke.php.media/202968/Expos-_Baufeld-15_20220124_Final.pdf



Richard-Siegmann-Stiftung Thema 2022

Rostocks und die Klimakrise – *Ideen für praktische Schritte auf dem Weg zur Klimaneutralität*

Für kaum ein anders Thema gilt so treffend, dass es erforderlich ist, global zu denken und lokal zu handeln. Braucht es als ein Nebeneinander alltäglicher, bewusster Nachhaltigkeit im Kleinen und Maßnahmen mit globaler Wirkung. Einsicht in viele kleine Notwendigkeiten und Breitenwirkung mit Hilfe politischer Lenkung. Je größer das Handlungsfeld, desto mehr wird deutlich: Die Übersetzung in praktische Schritten und deren Realisierung sind eine langfristige Aufgabe. Zugleich drängt die Zeit, soll der globale Klimawandel, längst im Gange, noch effektiv abgebremst werden. Zudem ist diese Aufgabe verknüpft mit allen wichtigen Zukunftsfragen: Wie auch morgen gut wirtschaften, wovon und wie gut leben? Wie ermöglichen wir uns in den nächsten Dekaden eine lebenswerte Umwelt, in welchem Zusammenhalt der Gemeinschaft?

Wer stellt sich dieser Herausforderung in Rostock besonders gut? Wer geht in unserer Stadt mit innovativen Ideen und Vorhaben voran? Wer setzt in Rostock in vorbildlicher Weise Impulse für eine Arbeits- und Lebensweise der Klimaneutralität unserer Stadtgemeinschaft in Zukunft? Welche herausragenden Forschungs- und Entwicklungsvorhaben gibt es in unserer Stadt dafür? Wer entwirft die Methoden, mit denen der Stadtgemeinschaft dieser erforderliche Umbruch in ihrem Leben und Arbeiten mit Zuversicht vermittelt wird? Wer setzt aktuelles Wissen und weltweite Vorbilder schnell und nachhaltig in unserer Stadt um? Wer dreht hier in Rostock an den „großen Rädern“, ermöglicht durch sein Wirken nachhaltig klimaneutrales Wirtschaften, Arbeiten und Leben in den Strukturen des Gemeinwesens?

Vordenken für Rostock: Eingeladen zur Bewerbung sind Organisationen, Netzwerke, Unternehmen, Initiativen und Einzelpersonen. Auch Vorschläge und Empfehlungen von Dritten sind zulässig. Neben bereits in der Umsetzung befindlichen Projekten können auch Ideen und Vorhaben, deren Umsetzung bislang nur geplant ist, eingereicht werden. Bewerbungsschluss ist der 15.09.2022