

Publikation Neues Wohnen fürs Alter

Herausgeber Schrader-Stiftung Darmstadt
BauWohnberatung Karlsruhe BWK

Stand 28.2.04

Titel Baugemeinschaften für Jung und Alt
Architektur, Wohnqualitäten, Integrationsmodelle

Verfasser Joachim Reinig, Architekt

Plan -R- Architektenbüro Joachim Reinig
Helenenstraße 14 22765 Hamburg Tel. 040 241237, Fax. 241238
info@plan-r.net, www.plan-r.net

Joachim Reinig plant seit 25 Jahren für und mit Baugemeinschaften für Jung und Alt. Er wohnt seit 15 Jahren bei der Drachenbau eG in Hamburg-St. Georg, einer der ersten selbstverwalteten Genossenschaftsneugründungen in Hamburg.

Seine Tätigkeitsschwerpunkte als Architekt sind Baugemeinschaften und neue Wohnformen, bewohnerorientiertes Planen, energetisches Planen und Bauen: Niedrigenergie- und Passivhäuser, Denkmalschutz, Sanierung Stifte und Kirchen (u.a. Michel, Kreuzkirche Ottensen, Kulturkirche St. Johannis Altona), Kirchenkaten für Obdachlose, Selbsthilfe- und 2. Arbeitsmarktprojekte

Text

Die empirica-Studie „Stadtentwicklung und Demographie“ aus dem Jahr 2000 hat für Hamburg für den künftigen Wohnungsbau empfohlen:

„Unter den gegebenen Rahmenbedingungen geht es weniger darum, Wohnungsmangel zu bekämpfen als Kreativ-Wohnen anzuregen. Die Stadt Hamburg muss ein Mekka der individuellen Selbstverwirklichung in unterstützenden Milieus werden. Der banalen Reihenhauskultur des Umlandes muss eine Vielfalt von Experimenten, die von den Nachfragern selbst getragen werden, entgegengestellt werden“ (Seite 99).

In den letzten 20 Jahren sind in Hamburg rund 100 selbstverwaltete Wohnprojekte entstanden. In ihnen wohnen rund 5000 Leute in 2000 Wohnungen. Sie liegen über die Stadt verstreut, vorzugsweise in der inneren Stadt, einige am Stadtrand, manchmal in kleinen Nachbarschaften mit anderen Projekten.

Ich möchte Ihnen einige dieser Projekte vorstellen und auf die Rahmenbedingungen eingehen, die diese Fülle von Projekten hervorgebracht haben.

„Wohnen im Alter“ ist dabei ein Thema unter vielen. Mit dem „Alter“ ist es dabei so eine Sache: Ist es wirklich etwas Besonderes?

Der Verein „Arche Nora“ für „Frauen im Dritten Lebensabschnitt“, integriert Frauen ab 40 Jahren.

Mit meinen 53 Jahren bin ich für meine Kinder natürlich auch schon ein „Gruffi“ und bei den Grauen Panthern könnte ich schon locker einziehen. Nur: Ich fühle mich überhaupt nicht alt..

Ich berichte heute über Projekte, in denen auch viele Ältere wohnen. Es sind aber keine Seniorenresidenzen oder betreute Altenwohnungen. Aus diesem auch für Investoren profitablen Markt halten wir uns völlig heraus. Unser Thema ist selbstbestimmtes Wohnen in seiner ganzen Vielfalt. Alte Menschen wohnen bei uns

- autofrei
- mit Jungen Familien und Kindern
- ökologisch in Niedrigenergie- und Passivhäuser
- mit Migranten
- mit Behinderten und Nichtbehinderten zusammen
- zur Miete oder im Eigentum
- in Frauenwohnprojekte oder auch in
- Schwulenwohnprojekten
- oder einfach nur nachbarschaftlich....

Das selbstbestimmte Wohnen definiert die Themen eben selbst und da ist Alter nichts besonderes.

Viele Anforderungen an die Gebäudeplanung für altersgerechtes Wohnen haben auch andere Nutzergruppen.

Selbstbestimmte Nachbarschaften, Lärmschutz, Schwellenfreiheit, bequeme Wohnungen, bodengleiche Duschen, Reduzierung der Heiz- und Nebenkosten – das sind inzwischen allgemeine Planungsanforderungen.

Viele Tagungen zum „Wohnen im Alter“ sind orientiert auf die Pflege alter Menschen. Fast habe ich den Eindruck, dass man gar nicht sterben kann, ohne vorher 10 Jahre gepflegt worden zu sein. Pflege ist eben auch eine Dienstleistung und ein Markt, mit dem Geld verdient werden kann oder Arbeitsplätze gesichert werden können. Die Pflegeorientierung kann jedoch auch eine Eigendynamik erhalten, die in eine Pflegegesellschaft führt wenn Alle das für unvermeidlich halten. Wir halten dagegen eine Orientierung auf Nachbarschaft, Einbindung und Autonomie; möglicherweise wird dabei auch gepflegt. Wenn Sie heute Zivildienstleistende auf einer Pflegestation oder im betreuten Wohnen fragen, wie viel Notfälle mit der Notrufanlage wirklich ausgelöst werden, sind das verschwindend geringe. Meistens wird die Notrufanlage getätigt, weil die Menschen Kontakt haben wollen und nicht weil sie dringend gepflegt werden müssen. Der Hinweis auf die Skandinavische Gesellschaft mit wesentlich weniger Pflegeanteilen sollte uns neugierig machen, wie dort Gesellschaft im Alter organisiert ist. Jede Lösung vor der professionellen Pflege ist vorzuziehen.

Bewohnerorientiertes Planen

Wie planen wir? Wir nennen es „bewohnerorientiertes Planen“.

Bei Baugemeinschaften als Kleingenossenschaft oder als Eigentümergemeinschaft sind die künftigen BewohnerInnen gleichzeitig die Bauherren.

Die künftigen BewohnerInnen bringen im öffentlich geförderten Wohnungsbau in der Regel 13 % des benötigten Geldes als Eigenkapital ein (250 € pro Quadratmeter Wohnfläche), der Rest wird über den öffentlich geförderten Wohnungsbau finanziert (als „vereinbarte Förderung“ nach § 88d des II. WobauG). Die späteren Mieten sind einkommensabhängig und liegen zwischen 5 € - für Inhaber des § 5/Wohnberechtigungsscheines - und etwa 7,50 € netto kalt.

Die BewohnerInnen sind also Bauherren und Nutzer und haben so ein Interesse, Baukosten und Bewirtschaftungskosten zu optimieren und für eine Nachhaltigkeit des Gebäudes zu sorgen. Das bezieht spätere Nutzungsanpassungen und Grundrissänderungen des Gebäudes mit ein, da die Bewohner als Genossenschaftsmitglieder die Möglichkeit haben, Veränderungen gemeinsam zu beschließen und durchzuführen.

Wohngruppen zeichnen sich durch ein hohes ökologisches Bewußtsein aus in bezug auf die Vermeidung bedenklicher Baustoffe genauso wie auf umweltschonende Bauweisen und Reduzierung der Bewirtschaftungskosten. Das unterscheidet sie von einem normalen Investor, der ein vorrangiges Interesse hat, die Baukosten zu minimieren und für den ökologische Argumente in der Regel nur wichtig sind, wenn er Wohnungen verkaufen will und er sich Vermarktungsvorteile davon verspricht.

Wenn Wohngruppen bauen wollen, müssen sie sich fachkundig machen und brauchen gute Berater, immerhin geht es um eine Investition von vielen Millionen Mark und langfristige Verpflichtungen.

Unsere ersten Aufgaben sind häufig die Durchführung einer Zukunftswerkstatt. Es geht hierbei nicht um eine Bauplanung im eigentlichen Sinne, sondern um das Zusammenwachsen der Gruppe und die Definition von gemeinsamen Bildern und Zielen- oft gibt es die unterschiedlichsten Ansprüche und Wünsche.



Abbildung 1: Zukunftswerkstatt „Wie wollen wir wohnen?“ Grundlage für die bewohnerorientierte Planung

In einer meist zweitägigen Zukunftswerkstatt wurden die Wünsche sichtbar gemacht und die gemeinsamen Ziele festgelegt. Hohe Priorität hatte bei einem Projekt z.B. die Vernetzung mit dem Stadtteil und einem nachbarschaftlichen Park, die eigene Gestaltung der Wohnungen sowie die Ökologie – es war ein allgemeiner Wunsch, ein „Sonnenhaus“ zu planen. Hier wurde die Grundlage gelegt, das „Sonnenhaus“ in Form eines Passivhauses zu realisieren.

Das Passivhaus wurde also von den späteren Nutzern und Auftraggebern ausdrücklich gewünscht und die Rolle der Architekten, Ingenieure und

Baubetreuer bestand darin, diesen Wunsch technisch und wirtschaftlich fundiert umzusetzen.

Noch auf der Zukunftswerkstatt werden erste Schritte unternommen, um den Planungsprozeß zu organisieren. Eine Finanz- und Rechtsgruppe, ein Bauausschuss und eine Ökologiegruppe werden gegründet.

Das Planungssystem von Plan -R- nimmt Rücksicht auf die unterschiedlichsten Haushaltsgrößen. Die Flurbereiche als Erschließungszonen innerhalb der Wohnungen sind so ausgebildet, dass sie die Trennung und die Zusammenlegung von Wohnungen erlauben, d.h. die Flure benachbarter Wohnungen werden nur durch die Wohnungstrennwand getrennt.

Mögliche Türdurchbrüche wurden schon eingeplant und die Türstürze eingebaut. Für wenige Hundert Euro können so Veränderungen später auch realisiert werden.

Die Wohnungen sind so nachhaltig zu bewirtschaften und können auf die besonderen Lebenssituationen der Bewohner und ihre späteren Veränderungswünsche Rücksicht nehmen.

In unserem Planungssystem der bewohnerorientierten Planung werden nach der Abstimmung des Konzeptes des Gebäudes alle Wohnungen mit dem jeweiligen Haushalt abgestimmt.



Abbildung 2: bewohnerorientierte Planung

Für die Bauantragsplanung wird die Lage der nichttragenden Wände festgelegt und die Raumzuschnitte und die Lage der Türen. In der Ausführungsplanung werden die Oberflächen von Böden, Wänden definiert (teilweise nach einem eingeschränkten Katalog der Alternativen) sowie die Ausstattung der Küchen und die Bäder im Detail mit den Bewohnern festgelegt. In einem Raumbuch werden die Leistungen definiert und die Mehr- oder Minderkosten festgehalten, sodass die Bewohner die Übersicht über die Kosten behalten können.

Gemeinsam mit der ganzen Gruppe werden die gewünschten Gemeinschaftsräume diskutiert: Ein Versammlungsraum mit Küche und WC oder Duschbad, manchmal ein kleines Gästeapartment, Bastelräume, ausreichend Fahrradräume oder auch ein Platz für eine Sauna. Wichtig sind oft auch die Dachterrassen, die alle nutzen können und die Ausgestaltung der

Freiflächen. Und manch eine notwendige Garage wird so geplant, dass hier auch Feste gefeiert werden können.

Für die Entwicklung von Gemeinschaftsleben sind eben auch gemeinschaftliche Räume notwendig. Insgesamt haben die Gemeinschaftsräume bei unseren Projekten einen Anteil von etwa 2-4 % der Wohnfläche. Diese Flächen gehen in die Baukosten, nicht aber in die Wirtschaftlichkeitsberechnungen ein, sodass sie künftig kostenfrei zu nutzen sind (Es fallen lediglich die Nebenkosten an).

Einige Projekte aus meiner Arbeit



Abbildung 3: Autofrei Wohnen Hamburg-Saarlandstraße

- Wohnungseigentümergeinschaft „WEG Barmbeker Stich“ im Projekt Autofrei Wohnen Saarlandstraße

Autofreies Wohnen bedeutet ein besonderes Mobilitätskonzept: Eine gute Erreichbarkeit der Gebäude für Fahrradfahrer, Fußgänger, Rollstuhlfahrer, Kinderwagen und Einkaufskarren und eine optimale Unterbringung der Fahrzeuge in gut erreichbaren Abstellräumen.

Die Vertikalerschließung soll für die Bewohner sehr einfach gemacht werden: am besten mit Aufzügen („Motorisierung der Häuser“). Da Aufzüge kostenträchtig sind, werden die Optionen dafür vorgeplant, wenn die Finanzierung den Einbau nicht gleich ermöglicht.

Schwellenfreiheit ist gewährleistet in den Erdgeschoßwohnungen und zu den Balkonen und Dachterrassen. Die Erdgeschoßebene liegt einen Meter über den Außenanlagen und wird über Fußgänger- und Rollstuhlrampen erschlossen.

Dies eröffnet die Möglichkeit, die „Fahrradplätze 1. Klasse“ direkt an den Hauseingängen so vorzusehen, daß die Erdgeschoßbewohner noch darübersehen können. Kurze Fahrrad- und Karrenrampen führen in die Keller für die „Fahrradplätze 2.Klasse“ (die nicht täglich genutzt werden).

Der Gemeinschaftsraum ist das Herz des gemeinsamen Projektes und Kommunikationsort / Infozentrale für alle mit der Anbindung an den Innenhof. Die erste Baustufe von „Autofrei Wohnen Saarlandstraße“ besteht aus 18 Eigentumswohnungen des Barmbeker Stichts, WEG (Architekten Plan-R-) sowie den Projekten Wohnwarft eG, und Leben mit Behinderung (Architekten D+R).

- Passivhaus Parkhaus Pinnasberg 27



Abbildung 4: Passivhaus Parkhaus Hamburg-Pinnasberg 27

Das „Parkhaus“ Pinnasberg ist keine Garage für Autos, sondern ein Haus am Park. Stadtteilbewohner in St.Pauli-Süd forderten eine stadtteil-nahe Grünfläche und entwickelten das Konzept von „park fiction“ (Beitrag auf der Documenta 2002).

Mitglieder der Parkinitiative haben sich entschlossen, hier ein stadtteilnahes Wohngruppenprojekt für ganz unterschiedliche Menschen zu gründen: vom Säugling bis zur Rentnerin. Sie alle möchten als Hausgemeinschaft zusammenleben und als integratives Wohnprojekt stabilisierend auf das Umfeld wirken und neue Akzente setzen – gerade auch gegen den kommerziellen Bauboom auf St. Pauli.

Das Gebäude ist schwellenfrei. Zwei Wohnungen werden für Rollstuhlfahrer geplant.

Das Gebäude wird als Passivhaus erstellt, d.h. ohne herkömmliche Heizung. Die Wohnungen werden durch die Sonne und eine zusätzliche Luftherwärmung geheizt. Der jährliche Heizenergieverbrauch ist unter 15 kWh/qm/a. Eine Photovoltaikanlage ist in die Fassade integriert. Für die Architekturqualitäten wurde es beim Passivhauswettbewerb 2002 der Umweltbehörde ausgezeichnet.

- Passivhaus Kieler Straße in Hamburg-Eidelstedt



Abbildung 5: Passivhaus Hamburg, Kieler Straße

Das Projekt ist eingebettet in die Stadtteilkonferenz Eidelstedt und den Agenda-21-Prozess in Eimsbüttel: „Aufgrund des ausgesprochen positiven und konsensorientierten Agenda 21-Prozesses im B-Planverfahren Lageplan

Eidelstedt 31 ist es nahezu zwingend auch für die zukünftigen Bewohner des Gebietes ein Partizipationsverfahren einzuleiten ... Die Umsetzung von selbstverwalteten Wohnprojekten durch Stattbau Hamburg und Plan -R- ist dabei ein erster Schritt in die richtige Richtung.“
(Stadtteilkonferenz Eidelstedt, 19.12.00)

Das Planungssystem von Plan -R- nimmt Rücksicht auf die unterschiedlichsten Haushaltsgrößen. Erschließungszonen erlauben die Trennung und die Zusammenlegung von Wohnungen – sie sind so nachhaltig zu bewirtschaften und können auf die besonderen Lebenssituationen der Bewohner und ihre späteren Veränderungswünsche Rücksicht nehmen. Das Gebäude ist schwellenfrei, 12 Wohnungen werden für Rollstuhlfahrer geplant.

Unter dem Dach der Wohngenossenschaft Langenfelde eG organisieren sich in den fünf Gebäuden Hausgemeinschaften von dem Eidelstedter Verein „Feldhaus“ und der Evangelischen Stiftung Alsterdorf. Sie übernehmen Instandsetzungs- und Selbstverwaltungsaufgaben (z.B. für die Gemeinschaftsräume und Außenanlagen) und haben Belegungsrechte freier Wohnungen

Das Gebäude wird als Passivhaus erstellt, d.h. ohne herkömmliche Heizung. Die Wohnungen werden durch die Sonne und eine zusätzliche Lüfterwärmung geheizt. Der jährliche Heizenergieverbrauch ist unter 15 kWh/qm/a.

- Nachbarschaftlich Wohnen am Walter-Möller-Park, Unzerstraße 18



Abbildung 6 Stattschloss-BewohnerInnen

Am Grünzug Holstenstraße in Altona-Altstadt wurde das ehemalige Zunftgewerbehaus aus dem Jahr 1959 umgebaut und erweitert. Die Bausubstanz aus den Wiederaufbaujahren war energetisch und bautechnisch so problemhaft, dass sie umfassend erneuert und der Niedrigenergiestandard erreicht wurde.

Die Evangelische Stiftung Alsterdorf (ESA) baut hier 12 Wohnungen für ca. 20 Menschen mit Behinderungen als 1,5 bis 4-Zimmer-Mietwohnungen im Rahmen ihres Dezentralisierungsprogrammes. Die Wohnungen wurden nach DIN 18025, Teil I und II behindertengerecht geplant.

Die Wohnreform eG, eine Dachgenossenschaft für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen, baut für das Wohnprojekt „StattSchloss“ 22 Wohnungen (1,5 bis 4 Zimmer) im öffentlich geförderten Wohnungsbau, teilweise mit koppelbaren Grundrissen.

Die Wohngruppe StattSchloss beschreibt sich so: *„Wir sind eine Gruppe von Menschen, die aus unterschiedlichen Lebensbereichen kommen und die der Wunsch nach selbstbestimmten Wohnen in einer selbst gewählten Nachbarschaft verbindet. Wir wünschen uns, in einer Hausgemeinschaft zu leben, in der alte und junge Menschen ihren Platz haben.... Gemeinschaftsräume, die Einbindung in einen sozialen Kontext, Eigenverantwortlichkeit und Selbstbestimmung in der Verwaltung unseres Hauses, ebenso wie die eigene Vorstellung von lebenswertem ökonomischem Wohnraum sollen hier miteinander verbunden werden. Wir wollen uns und unseren Kindern bessere Bedingungen im Großstadtdschungel schaffen und wir wollen gerne hier auch alt werden.“*

Die Wohnungen sind schwellenfrei, ein Fahrstuhl kann nachgerüstet werden.

ESA und Wohnreform bilden eine Eigentümergemeinschaft. Die späteren NutzerInnen hatten schon in der Planungs- und Bauphase Kontakt, sodass eine Integration der Behinderten konzeptioneller und persönlicher Bestandteil der Nachbarschaft wurde.

Gemeinschaftsräume für beide Nutzungsbereiche, eine Bastelwerkstatt und Dachterrassen ergänzen die Wohnungen. StattSchloss plant noch eine Sauna auf der Dachterrasse.

Neue Trägerkonzepte und Kooperationsmodelle

Um gemeinschaftliches Wohnen realisieren zu können, benötigen die Gruppen professionelle Beratung. Neben Entwicklungsträgern und wirtschaftlichen Betreuern, sind dies zahlreiche Unterstützungsvereine und Interessensgruppen, z.B. für „Wohnen im dritten Lebensabschnitt“, „Autofrei Wohnen“ oder „Wohnen mit Kindern“. Auf Wohnprojekttagen finden Projektbörsen und Informationsaustausch statt. Die Baubehörde hat Anfang 2003 eine Agentur für Baugemeinschaften eingerichtet, die die Behördenarbeit koordinieren und konzentrieren soll.

Es gibt zahlreiche Architekturbüros, die Erfahrungen haben mit bewohnerorientierter Planung und im Dialog mit den künftigen Nutzern die Grundrisse und die Gestaltung der Gebäude entwickeln.

Für die rechtliche und wirtschaftliche Betreuung gibt es erfahrene Baubetreuer, sowohl Einzelpersonen als auch Stadtentwicklungsträger wie die Lawaetz-Stiftung oder die Stattbau Hamburg GmbH. Stattbau Hamburg wurde vor 20 Jahren gegründet als Beratungsorganisation, die die Wohnprojektgruppen durch den Dschungel von Rechtskonstruktionen, Finanzierung und Fördermöglichkeiten führen. Mit Seminaren und Veranstaltungen wirkt Stattbau organisierend für Baugemeinschaften. Finanziert wird Stattbau Hamburg durch Zuwendungen der Stadt und durch Einnahmen aus der wirtschaftlichen Betreuung von Projekten (weitere Informationen unter www.stattbau.de oder www.lawaetz.de).

Das Dichte Netz der Beratungsstruktur für Baugemeinschaften, dass sich in Hamburg herausgebildet hat soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass Baugemeinschaften nur ein nach wie vor sehr kleines Segment der Wohnungsbauproduktion darstellen.

Der Hamburger Senat hat in seinem Konzept „Wachsende Stadt“ Baugemeinschaften jedoch ausdrücklich erwähnt und will sie fördern. (Hamburg soll von 1,7 Mio auf 2 Mio Einwohner wachsen)

Hamburg ist traditionell eine Stadt mit großen Wohnungsbauträgern, städtischen wie genossenschaftlichen.

Allerdings gehen die Sozialbindungen dramatisch zurück und Segregationsprozesse drohen in vielen Stadtteilen.

Eines der Probleme ist, dass der private Bauherr verschwunden ist. Empirica schreibt dazu in einer Untersuchung für Hamburg:

„Der Städte- und Wohnungsbau der letzten 50 Jahre krankt daran, dass die klassischen Bauherren an Bedeutung verloren haben. Große Teile des Wohnungsbaus wurden von Gremien beschlossen und verantwortet. Nur so erklärt sich, dass in längeren Phasen große Projekte als unempirische Pinzierenplanungen realisiert werden konnten, die heute wenig Akzeptanz finden. Künftiges Planen und Bauen sollte stärker von den Nachfragern ausgehen und deren Rolle stärken. Spezielle Wettbewerbe können hier hilfreich sein. Sie wären gleichzeitig ein Ort, wo intensiver Kontakt mit künftigen Nutzern entsteht.“ (August 2000: stadtentwicklung und demographie in hamburg, Seite 198)

Mit Baugemeinschaften entsteht der private Bauherr wieder, der persönliche Verantwortung übernimmt für Haus und Umfeld.

Hamburg hat noch sozialen Wohnungsbau, wird reduziert ab 2005 für Sonderbauprogramme für Soziale Stadtteilentwicklung

Hinzu kommt eine Abwanderungsbewegung ins Umland – aber nicht alle werden hier langfristig glücklich. Nach aktuellen Untersuchungen möchten von den über 60jährigen Stadtflüchtlingen jeder Vierte wieder nach Hamburg zurück. (Grossmann & Berger, LBS 1.12.00)

Die Stadt der Bürger braucht Bau- und Planungskultur

Selbstnutzer sind die besten Auftraggeber. Es gibt heute viele Beispiele, wie der Stadt der Bürger aussehen könnte.

In Freiburg: (Vauban und Rieselfeld), in Tübingen (Südstadt) oder auch in Kassel (Unterneustadt) sind Stadtteile für Selbstnutzer und Baugemeinschaften entstanden.

Sie fußen auf einfachen Planungsgrundsätzen:

- Förderung von Baugemeinschaften vor Investorenprojekten (Vauban: 70 % zu 30% durch Gemeindebeschluss aller Parteien).
- Parzellierung von Grundstücken durch die Stadt
- Klare, einfache stadtplanerische Vorgaben
- Gemeinsame Parksysteme
- Wettbewerb der Nutzungskonzepte statt Architektenwettbewerbe
- Kalkulierbare Bodenkosten
- Überschaubare Zeiträume bis Baurealisierung

Neue Trägermodelle im genossenschaftlichen Wohnungsbau

Für gemeinschaftliche Wohnformen haben sich verschiedene Rechtsformen und Förderprogramme in Hamburg herausgebildet.

Im Eigentum bekommen ältere Menschen oft keine Finanzierung mehr von der Bank. So sind Genossenschaften wichtige Träger für Wohnen im Alter.

Hier haben sich verschiedene Genossenschaftsformen für gemeinschaftliches Wohnen herausgebildet: Von der kleinen, ehrenamtlichen Wohngenossenschaft für ein Projekt bis zu Dachgenossenschaften für mehrere Projekte und auch Kooperationsmodelle mit traditionellen Genossenschaften, die Hausgemeinschaften integrieren.

- Dachgenossenschaft für unterschiedliche Hausgemeinschaften

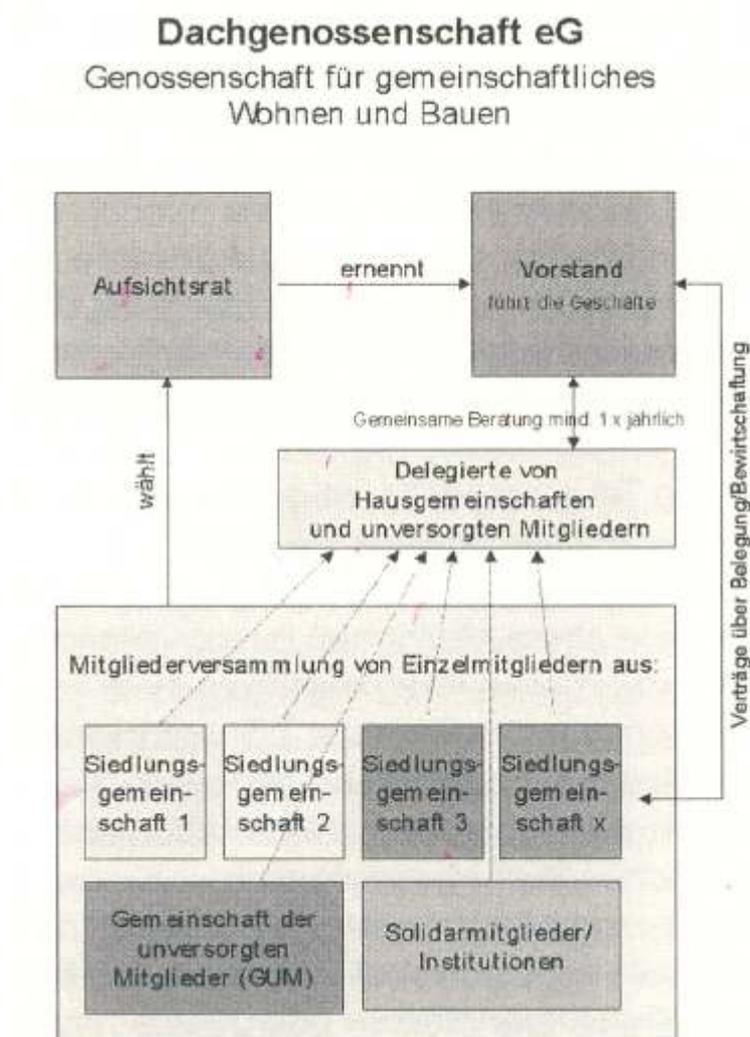


Abbildung 7: Organisationsdiagramm Dachgenossenschaft

Da der Aufwand für Neugründungen von Genossenschaften groß ist und das Prüfungsverfahren teuer, haben wir begonnen, Dachgenossenschaften zu gründen für unterschiedliche Wohngruppenprojekte, die sich an verschiedenen Orten befinden.

Jede Hausgemeinschaft gestaltet ihre Interessen, übernimmt mehr oder weniger Selbstverwaltungsaufgaben, einschließlich der Belegung. Es wird jedoch eine gemeinsame Bilanz aufgestellt und es gibt eine gemeinsame wirtschaftliche Verantwortung. Die Wohnreform eG geht noch einen Schritt weiter: Die Bewohner sind einzeln Mitglieder und Mieter bei der Dachgenossenschaft und bilden gleichzeitig als Hausgemeinschaft ein Organ der Genossenschaft mit satzungsgemäßen Rechten und Pflichten. Die Hausgemeinschaft braucht dann keinen eigenen Verein oder Rechtsträger mehr zu gründen, um ihre speziellen Ausprägungen rechtlich abzusichern.

- Hausgemeinschaftsmodell bei einer Altgenossenschaft

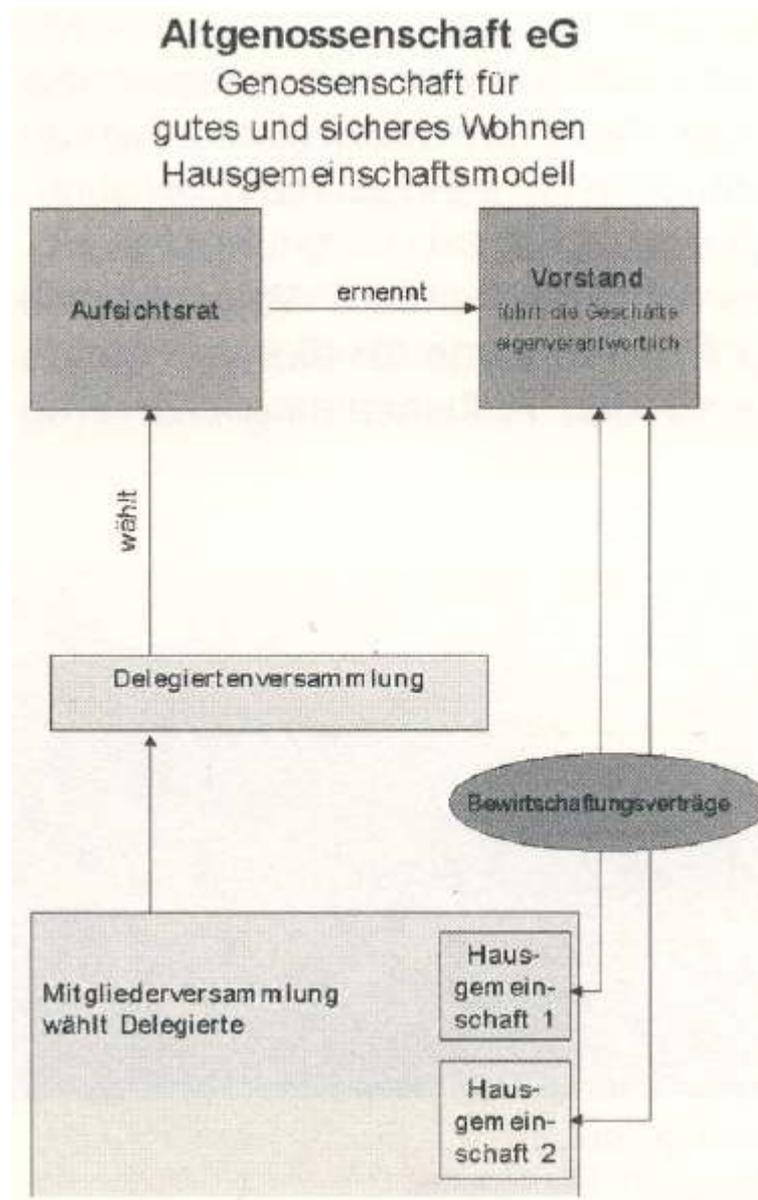


Abbildung 8: Organisationsdiagramm Hausgemeinschaftsmodell

Einige Altgenossenschaften öffnen sich für Hausgemeinschaften. Die Mitglieder der Hausgemeinschaft sind zwar einzeln Mitglied bei der Genossenschaft, gleichzeitig haben sie als Hausgemeinschaft (z.B. als Verein organisiert) mit der Genossenschaft einen Bewirtschaftungsvertrag abgeschlossen, der Mitwirkungsrechte und -pflichten definiert. Für die Genossenschaft hat das eine größere Individualisierung ihrer Mitglieder zur Folge und eine nachhaltigere, mieterfreundliche Bewirtschaftung ihrer Bestände.