



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Modellprogramm

Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben

Inklusion und Vielfalt im Gemeinschaftlichen Wohnen

Dokumentation zur Fachtagung am 13. November 2018 in Weimar



Inhalt

Vorwort	3
1 Einleitung: Wohnvielfalt und Inklusion Dr. Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung	4
2 Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere. Strategien und Projekte aus Hamburg Dr. Tobias Behrens, STATTB AU HAMBURG GmbH	14
3 Inklusion – Wohnen – Sozialraum: Der Index Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde Ulrich Niehoff, Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V.	22
4 Modellprojekte im Interview: Gesprächsrunde im Rahmen der Fachtagung „Inklusion und Vielfalt im Wohnen“ Moderatorin: Dr. Romy Reimer (RR), Projektleitung Modellprogramm, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung	30
5 Projekte stellen sich vor	43
5.1 Wohnprojekt Ro70 – Gemeinsam Zuhause, Weimar	43
5.2 Wir am Klingenborn, Hofheim	45
5.3 Hamburg Leuchtfeuer Festland	47
5.4 Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Generationen	49
5.5 Tante Huber: Vielfalt Leben – beteiligt statt betroffen, Tübingen	51
6 Inklusive Praxis? Bruno Wiedermann, Wohnprojekt „Tante Huber“ in Tübingen	53
Autorinnen und Autoren	58
Impressum	59



In Zeiten von weit verbreitetem Wohnraum-mangel in vielen bundesdeutschen Städten stehen die Zeichen der Wohnungspolitik vor allem auf

quantitativen Zuwachs an Wohnraum, um den Wohnungsmarkt zu entspannen. Das ist nachvollziehbar, hat aber unerwünschte Nebenwirkungen. Denn solche Prioritätensetzungen übergehen häufig den Bedarf an qualitativ anspruchsvolleren, sozial und gesellschaftlich notwendigen Wohninnovationen für Menschen mit Handicaps jedweder Art, die besondere Anforderungen an Gebäude und Wohnungen stellen. Umso wichtiger ist es, in diesen Zeiten auf derartige Wohnbedarfe aufmerksam zu machen.

Die Bundesrepublik hat sich 2009 mit der Ratifizierung der UN-Behindertenrechtskonvention verpflichtet, die Rechte von Menschen mit Beeinträchtigungen in den Fokus zu nehmen und wirksame Maßnahmen gegen Stigmatisierung und Exklusion zu ergreifen. Dringender Handlungsbedarf besteht vor allem auch im Bereich Wohnen.

Im Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, das bundesweit ausgewählte Modellvorhaben mit Vorbildcharakter fördert, hat das Thema Inklusion eine große Bedeu-

tung: Viele der hier versammelten Projekte verbinden gemeinschaftliches Wohnen mit inklusiven Wohnangeboten. Damit helfen sie Menschen, die auf spezielle Wohnkonzepte, besondere Nutzungsqualitäten und technische Ausstattungen angewiesen sind, selbstständig wohnen zu können. Auf diese Weise kann in Quartieren Wohnvielfalt zum Nutzen vieler entstehen.

Diese Broschüre dokumentiert die Fachtagung „Inklusion und Vielfalt im Wohnen“, die am 13. November 2018 in Weimar stattfand. Sie zeigt, dass auch in Zeiten großer wohnungspolitischer Herausforderungen inklusive Wohnkonzepte realisierbar sind, wenn engagierte und gut beratene Akteurinnen und Akteure mit Mut, langem Atem und notwendiger gesellschaftlicher Unterstützung operieren können.

Diese Debatten und Ergebnisse öffentlich bekannt zu machen, ist wichtiger Teil der inhaltlichen Begleitung des Modellprogramms durch das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen.

Dr. Josef Bura

**Erster Vorsitzender
FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung**



1 Einleitung: Wohnvielfalt und Inklusion

Dr. Romy Reimer, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis, das eng mit dem Thema kommunaler Daseinsvorsorge verbunden wird. In welcher Wohnform jemand wohnt, hat große Bedeutung für seine/ihre Selbstbestimmtheit und für die Teilhabe am sozialen und gesellschaftlichen Leben. Mit der Ratifizierung der UN Behindertenrechtskonvention 2009 und der Verabschiedung des Nationalen Aktionsplans 1.0 durch die Bundesregierung in 2011, werden auch qualitative Anforderungen des Wohnens definiert. Danach entsprechen z. B. separierende Wohnformen, in die Menschen mit körperlichen, kognitiven und/oder seelischen Beeinträchtigungen mangels Alternativen

einziehen müssen, nicht den nunmehr geforderten Standards der Wohnraumversorgung. Vielmehr soll im Sinne des Inklusionsprinzips Wohnen nicht ausgrenzend wirken, sondern soziale Teilhabe in jeder Weise fördern.

Der in 2016 verabschiedete zweite Nationale Aktionsplan 2.0 zielt u. a. darauf ab, mehr Barrierefreiheit in Wohnungen und im Wohnumfeld herzustellen, was eine zentrale Anforderung an die Wohnungsproduktion beziehungsweise deren Ertüchtigung ist.¹ Zudem soll die „Gestaltung eines inklusiven Sozialraums, der eine selbstbestimmte Lebensführung von Menschen mit Behinderungen

¹ Bundesministerium für Arbeit und Soziales 2016: „Unser Weg in eine inklusive Gesellschaft“. Nationaler Aktionsplan 2.0 der Bundesregierung zur UN-Behindertenrechtskonvention (UN-BRK), S. 116.

so lange wie möglich garantiert², vorangetrieben werden. Das gilt einerseits für den klassischen Fall von Menschen, die aus Mangel an entsprechenden Angeboten wegen Handicaps langfristig in gesonderten Unterkünften wohnen müssen. Andererseits können Menschen betroffen sein, die in bestimmten Lebenslagen periodisch oder langfristig auf Unterstützungsleistungen angewiesen sind und deswegen nur auf gesonderte Wohnformen zurückgreifen können, wie z. B. Menschen in Phasen anhaltender oder fortschreitender Hilfsbedürftigkeit.

Für solche verschiedene Gruppen ist die Möglichkeit zur Wahl der eigenen Wohn- und Lebensform nach wie vor eingeschränkt³:

- Die Bundesregierung schätzte 2015 den Bedarf an altersgerechtem, d. h. barrierefreiem Wohnraum auf 2,7 Mio. Wohnungen; zum selben Zeitpunkt standen lediglich 700.000 entsprechende Wohnungen zur Verfügung; bis 2030 wird mit einem Bedarfsanstieg auf 3,6 Mio. altersgerechter Wohnungen gerechnet⁴.
- Dem Verbleib von Menschen mit Handicap in der Herkunftsfamilie stehen in der Regel stationäre und teilstationäre Wohnangebote gegenüber, während die Möglichkeit zum assistierten Wohnen in einer eigenen Wohnung eher selten gegeben ist.
- Häufig ist Wohnen nicht von Assistenz und Pflegedienstleistungen entkoppelt, so dass ein Wechsel des Dienstleisters zwangsläufig mit einem Wohnungsverlust einhergeht.⁵
- Es gibt große regionale Unterschiede hinsichtlich der Chance der Wahlfreiheit, wobei offenbar auch das Ausmaß der individuellen Beeinträchtigung eine entscheidende Rolle spielt.⁶
- Es fehlen in den Quartieren tragfähige Unterstützungsstrukturen wie beispielsweise die Verfügbarkeit von sozialen Diensten, Pflege- und Betreuungsdienstleistungen und niedrigschwellige Hilfen für Menschen mit Beeinträchtigungen, die wiederum Voraussetzungen für ein eigenständiges Wohnen mit Assistenz sind.

² Ebd.

³ Vgl. Theunissen, Georg; Kulig, Wolfram (Hrsg.) 2016: Inklusives Wohnen. Bestandsaufnahme, Best Practice von Wohnprojekten für Erwachsene mit Behinderung in Deutschland, Stuttgart.

⁴ Vgl. Arnade, Sigrid 2016: Vom Menschenrecht auf Selbstbestimmtes Wohnen. In Theunissen, Georg; Kulig, Wolfram (Hrsg.): a.a.O., S. 83.

⁵ Vgl. Bürkle, Urs; Elsässer, Daniela; Santos, Janice 2016: Inklusives Genossenschaftliches Soziales Wohnprojekt VAUBANaise eG. In: Theunissen, Georg; Kulig, Wolfram (Hrsg.): a.a.O., S. 132.

⁶ Bundesministerium für Arbeit und Soziales (BMAS) (Hrsg.) 2013: Teilhabebericht der Bundesregierung über die Lebenslagen von Menschen mit Beeinträchtigungen. Teilhabe – Beeinträchtigung – Behinderung, Bonn, S. 186f. URL.: <https://www.bmas.de/SharedDocs/Downloads/DE/PDF-Publikationen/a125-13-teilhabebericht.pdf?blob=publicationFile&v=2> (Zugriff 25.09.2018).

- Vielfach gibt es Barrieren in Wohnungen und Wohnumgebungen, die das Wohnangebot für Menschen mit Assistenz- und Unterstützungsbedarf stark einschränken. Potenzielle Barrieren liegen insbesondere im Zugang zum Haus und zur Wohnung, innerhalb der Wohnung und im Zugang zu wohnungsbezogenen Freiräumen wie Balkon, Terrasse oder Garten und nicht zuletzt im Sanitärbereich.
- Leistungssysteme sowie Konzepte und tradierte Strukturen der Leistungsträger erschweren teilweise den Zugang zu neuen Wohnangeboten bzw. behindern die Deinstitutionalisierung im System der Behindertenhilfe.
- Insbesondere Menschen jüngerer und mittleren Alters mit Pflegebedarf finden kaum außerstationäre Wohnangebote.⁷

Gemeinschaftliches Wohnen plus

Gemeinschaftliche Wohnprojekte stärken soziale Potenziale des Wohnens: Aufmerksame Nachbarschaftsbeziehungen und gegenseitige Unterstützungsleistungen der Menschen untereinander gehören ganz selbstverständlich zum Wohnalltag eines jeden Projektes. Zudem gehen von ihnen vielfach soziale und kulturelle Impulse für das öffentliche Leben in den Quartieren aus.⁸ Viele gemeinschaft-

liche Wohnprojekte unterstützen dort neue Projekte mit Wohn-, Pflege- und Hilfsangeboten. Damit fördern sie Selbstbestimmung beim Wohnen in Form des Ausbaus außerstationärer, quartiersnaher Wohn- und Wohn-Pflege-Angebote und schaffen gleichzeitig Wahlmöglichkeiten für selbstorganisiertes Wohnen anstelle von separierter institutioneller Versorgung. Gemeinschaftliches Wohnen bietet dabei eine optimale Basis für Inklusion, insofern es:

- der Gefahr der Vereinsamung und Vereinzelung vorbeugt,
- verlässliche soziale Kontakte stiftet und
- eine Kultur nachbarschaftlicher Fürsorge befördert.

Im Rahmen der fachlichen Begleitung des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ wurden derartige „plus-Bausteine“ zu neuen Wohnformen verifiziert und der Terminus des Gemeinschaftlichen Wohnens plus geprägt. In der Publikation „Gemeinschaftliches Wohnen plus. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung“ werden solche Gestaltungselemente des Wohnens konturiert und in den aktuellen gesellschaftspolitischen Kontext eingeordnet. Deutlich wird dabei, dass von Projekten des Gemeinschaftlichen Wohnens plus attraktive sozialpolitische Impulse ausgehen, die die Bedeutung von Angebotsvielfalt im Wohnen

⁷ Vgl. Bürkle, Urs; Elsässer, Daniela; Santos, Janice 2016: a.a.O, S. 135.

⁸ Vgl. Pätzold, Ricarda 2018: Den Wandel im städtischen Quartier gestalten. Gemeinschaftliche Wohnprojekte als Impulse, Labore und Modelle. In: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung: Gemeinschaftliches Wohnen plus. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung, S. 38 ff.



für Quartiere aufzeigen und die Resilienz von Wohnquartieren stärken.⁹

Durch die Integration von plus-Bausteinen in das Gemeinschaftliche Wohnen können zusätzlich Teilhabe- und Versorgungsangebote für Menschen aller Altersstufen mit Exklusionsrisiken geschaffen werden, von denen Quartiere als Ganzes profitieren; denn die Angebote helfen auch eklatante soziale Defizite im allgemeinen Wohnungsangebot zu minimieren und inkludieren gesellschaftliche Gruppen, die von Exklusionsrisiken bedroht sind. Zu ihnen zählen Geflüchtete ebenso wie Menschen mit geringem Einkommen, Menschen mit kognitiven, körperlichen und/

oder seelischen Beeinträchtigungen oder mit chronischen Erkrankungen. Projekte des „Gemeinschaftlichen Wohnens plus“ schaffen auf diese Weise Wohnraum für unterschiedliche Bedarfslagen, etwa durch barrierearme/barrierefreie und zumindest in Teilen rollstuhlgerechte Bauweisen, durch die Integration von öffentlich gefördertem Wohnraum oder auch durch ein gender- und/oder kultursensibles Wohn- und Wohn-Pflege-Konzept.

Abbildung 1 zeigt unterschiedliche Kombinationen von Gemeinschaftlichem Wohnen mit Angeboten für Menschen mit Unterstützungs- und Pflegebedarfen, die von Projekten aus dem Programm geplant und teilweise bereits

⁹ Vgl. FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung 2018: Gemeinschaftliches Wohnen plus. Teilhabe, Fürsorge, Pflege, Beratung.

Abb. 1: Gemeinschaftliches Wohnen plus



realisiert wurden. Niedrigschwellige Unterstützungsangebote wurden beispielsweise durch die Öffnung ihrer Gemeinschaftsflächen für das umliegende Quartier, durch Integration eines Nachbarschaftscafés mit Mittagstischangebot in das Projekt oder durch den Aufbau eines Netzwerkes für ehrenamtliche/nachbarschaftliche Hilfen geschaffen. Die Bereitstellung weitergehender Angebote zur Betreuung und Pflege wurde durch Kooperationen mit professionellen Diensten realisiert. Entsprechende plus-Bausteine sind beispielsweise die Initiierung oder Integration von Wohngruppen für Menschen mit körperlichen und/oder kognitiven Beeinträchtigungen, Tagespflegeeinrichtungen, Pflegewohnungen auf Zeit oder ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenzerkrankung.

Ungeachtet der unterschiedlichen Konzepte, Trägerschaften und Projektgrößen zielen alle plus-Projekte darauf, dass Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind, so lange wie möglich selbstbestimmt in der vertrauten Wohnung oder zumindest im vertrauten Wohnumfeld leben können.

„Inklusion und Vielfalt im Wohnen“ – ein Diskurs mit und unter Fachleuten

Im Rahmen der Fachtagung „Inklusion und Vielfalt im Wohnen“, am 13.11.2018 in Weimar, diskutierten Fachleute von Wohlfahrtsverbänden, Stiftungen, der Pflege sowie Akteurinnen und Akteure aus dem Bereich der Behindertenhilfe und des Wohnens über Herausforderungen der Planung, Realisierung und Organisation neuer Wohn- und Wohn-Pflege-Formen. Die Tagung war eingebettet in das Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend (BMFSFJ). Im Rahmen des Modellprogramms werden bundesweit rund 30 Projekte des Gemeinschaftlichen Wohnens mit Vorbildcharakter gefördert. Diese zeigen, wie Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit Bürgerinnen und Bürgern sowie für Innovation offene Unternehmen im Bereich des Wohnens und sozialer Dienstleistungen aktuelle wohnungspolitische Herausforderungen – wie z. B. den demografischen Wandel – aktiv gestalten können. Gegenstand der Fachtagung waren zum einen Fachvorträge zur Entwicklung und Förderung inklusiver Wohnangebote, zum anderen präsentierten sich Projekte aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“.

Eröffnet wurde der Diskurs mit einer moderierten Gesprächsrunde mit Vertreterinnen und Vertretern dreier Projekte aus dem Modellprogramm, die einen ersten Einblick in die

Vielfalt der Angebote, die Verschiedenheit der Akteure und Prozesse und in die Entstehung ihres jeweiligen Vorhabens im Hinblick auf das Thema Inklusion im Wohnen gaben.

Das von Tom Aures und Anja Fuchs vorgestellte „Wohnprojekt Ro70 – Neues Wohnen und Arbeiten im alten Klinikum Weimar“, wird von einer drei Jahre jungen Wohnungsbaugenossenschaft am Rand der Stadt getragen. Hier entsteht in einem ehemaligen Krankenhausgebäude ein Projekt gemeinschaftlichen Wohnens für ca. 200 Bewohnerinnen und Bewohner, in das eine Wohngruppe der Lebenshilfe, Wohnraum für mobilitätseingeschränkte Menschen sowie ein öffentliches Café integriert sind. Das zweite, von Thomas Klippel vorgestellte Modellvorhaben, liegt in Hofheim am Taunus. Realisiert wird das Projekt „WIR am Klingenborn – gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max-Schulze-Kahleiss-Haus“ von der kommunalen Hofheimer Wohnungsbaugesellschaft. Es vereint selbstorganisiertes Mehrgenerationenwohnen mit einem Angebot an Service-Wohnen für Menschen mit Betreuungsbedarf und einer Wohn-Pflegegemeinschaft. Ulf Bodenhausen von Hamburg Leuchtfeuer repräsentierte mit „FESTLAND“ das dritte inklusive Modellprojekt in der Runde. Es handelt sich um ein Wohnprojekt für unheilbar chronisch kranke Menschen, überwiegend jungen und mittleren Alters.

Die Vertreterinnen und Vertreter dieser drei Projekte beantworteten Fragen rund um die Planung, Organisation und Finanzierung ihrer Modellvorhaben. Dieses Gespräch ist in

Kapitel 4 der vorliegenden Publikation dokumentiert und zeigt, wie viel Mut und Beharrlichkeit nötig waren, um die Projekte umsetzen zu können. Ergänzende Informationen bietet Kapitel 5, das Projektbeschreibungen zu allen auf der Tagung präsentierten Projekten aus dem Modellprogramm des BMFSFJ enthält.

Fortgesetzt wurde die Fachtagung mit drei 90-minütigen Workshops, die Raum für fachlichen Austausch boten.

Workshop 1: Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere

Als erste präsentierte Brigitte Neumann das inklusive Wohnprojekt „Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Generationen“ aus dem Modellprogramm. Es handelt sich dabei um ein generationenübergreifendes, inklusives und interkulturelles Wohnprojekt mit ca. 57 Wohnungen, Nachbarschaftsbüro, Gemeinschaftswerkstatt, Bewohnertreff mit Veranstaltungsraum, Gästezimmer, „Waschsalon“ und einer inklusiven Wohngemeinschaft der Lebenshilfe Fürth mit vier Plätzen für Menschen mit geistiger Behinderung. Als besondere Herausforderung ihres Projektes bezeichnete sie die Schaffung preiswerten Wohnraums in Zeiten gestiegener Boden- und Baupreise. Zudem war eine gewisse Zähigkeit im Umgang mit den zuständigen Stellen in der Verwaltung nötig, um bestehende Vorbehalte gegenüber neuen Ideen und Ansätzen abzubauen. Wünschenswert für die Realisierung neuer Projekte wäre es aus ihrer Sicht, wenn Ermessensspielräume in der Verwaltung konstruktiver genutzt würden.

Im Anschluss daran skizzierte Tobias Behrens, Geschäftsführer der STATTB AU HAMBURG GmbH, am Beispiel Hamburgs, wie Städte und Bundesländer Rahmenbedingungen schaffen könnten, die die Entwicklung inklusiver Wohnangebote und Quartiere vorantreiben bzw. unterstützen würden. Wichtig sei dafür ein Zusammenspiel unterschiedlicher Politikfelder, wie z. B. die der städtischen Grundstücksvergabepolitik mit der Wohnungsbauförder-, der Stadtentwicklungs- und der Sozialpolitik. Diese These konkretisierte Tobias Behrens anhand verschiedener Projektbeispiele. So konnte sich die junge Hamburger Genossenschaft Schlüsselbund eG, die Dienstleistungen rund ums Wohnen für Menschen mit Unterstützungsbedarf anbieten wird, auf dem Wohnungsmarkt nur etablieren, weil sie z. B. über Konzeptverfahren an kommunale Grundstücke kommt. Ein anderes Beispiel war ein traditionelles und baulich nicht modernisierungsfähiges Altenheim der 50er Jahre im Hamburger Stiftsquartier St. Georg, das zum Hartwig-Hesse-Quartier mit inklusiven Projektbestandteilen und einer Nutzungsvielfalt umgestaltet wurde. Hier entstanden neben geförderten Wohnungen ein selbstverwaltetes Wohnprojekt, ein stationäres Wohnangebot, eine Demenz-WG sowie ein Kindergarten. Auch in der Neuen Mitte Altona wurde auf einem vormaligen Güterbahnhof Wohnvielfalt durch gemeinschaftliche Wohnprojekte realisiert, darunter eines für ältere Menschen mit Migrationshintergrund und eines für Menschen mit und ohne Sehbehinderung. Aktuell entwickelt Hamburg das relativ innenstadtnahe Neubaugebiet Oberbillwerder im Hamburger Osten, in dem neben

vielen Arbeitsplätzen rund 20 Prozent der geplanten 7.000 Wohneinheiten für neue Wohnformen vorgehalten werden.

Die Teilnehmenden des Workshops begrüßten die Möglichkeit des interdisziplinären Austauschs, die sich durch die Vielfalt der im Workshop anwesenden Professionen ergab. Für die Realisierung eigener neuer Vorhaben wünschten sie sich mehr Unterstützung im Bereich der Finanzierung und fachliche Beratung durch nicht profitorientierte Agenturen. Besonders Initiativen ohne professionellen Projektträger seien auf die Inanspruchnahme derartiger Angebote dringend angewiesen.

Um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und Menschen mit geringem Einkommen und anderen Exklusionsrisiken den Zugang zu genossenschaftlichem Wohnraum zu ermöglichen, würden die Teilnehmenden zudem eine Optimierung der Genossenschaftsförderung im Bereich der Unterstützung von kleinen und Kleinst-Genossenschaften begrüßen. Als hilfreiche Formen wurden u. a. Landesbürgschaften für Bauprojekte, eine besondere Förderung und, für die Wohnraumversorgung von Sozialhilfebeziehenden, die Übernahme von Genossenschaftsanteilen genannt. Weiterhin wurde die Verfügbarkeit von preisgedämpften Grundstücken als Gelingensbedingung für inklusive Wohnangebote und Quartiere thematisiert. Es wurde in Frage gestellt, ob die bisherige Bodenpolitik – auch unter förderlichen Rahmenbedingungen wie kommunalen Konzeptverfahren – ausreichend sei, um in den kommenden Jahrzehnten in ausreichendem Maße bezahlbaren Wohn-

raum zu schaffen. In seinem Beitrag „Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere“ in Kapitel 2 dieser Broschüre fasst Tobias Behrens die Kernelemente seines Vortrages noch einmal zusammen.

Workshop 2: Gemeinschaftliche Wohnformen (auch) für Menschen mit Exklusionsrisiko entwickeln

Brigitte Ströbele, Geschäftsführerin der Aids-Hilfe Tübingen-Reutlingen e.V., und Bruno Wiedermann stellten das inklusive Wohnprojekt Tante Huber GmbH aus Tübingen vor, ebenfalls aus dem Bundesmodellprogramm. In diesem Projekt mit einem Wohnformen-Mix aus WG-Wohnen, Einzel- und Familienwohnungen, Wohngemeinschaften von sozialen Vereinen und einem Kindergarten wurde deutlich, dass sich Inklusion im gemeinschaftlichen Wohnalltag nicht von selbst herstellt, sondern dass es einer kollektiven Anstrengung bedarf, damit tatsächlich ein gemeinschaftliches Miteinander zwischen unterschiedlichen Gruppen im Projekt entsteht. Der Beitrag „Inklusive Praxis? Erfahrungen aus dem Wohnprojekt Tante Huber“, in Kapitel 6 dieser Publikation, bietet nochmals Gelegenheit zur konkreten Auseinandersetzung mit dem Thema Inklusion im Gemeinschaftlichen Wohnen.

Die Herausforderung, Inklusion beim Wohnen nachhaltig zu gestalten, unterstrich auch Ulrich Niehoff von der Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V. in seinem Vortrag zum „Index für Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde“. Inklusion sei vergleichbar mit

1 Einleitung

dem Bau einer Brücke, bei dem zwei Seiten Stück für Stück aufeinander zuwachsen müssten. Der „Index für Inklusion“ sei ein Planungsinstrument, das Wohnanbieter, wohnbezogene Dienste, Institutionen und Kommunen bei der Entwicklung inklusiver Wohnangebote unterstützen soll. Entwickelt wurde er in den Jahren 2013–2016, unter wissenschaftlicher Begleitung der Pädagogischen Hochschule Heidelberg, von der Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V.

In der anschließenden Diskussion tauschten die Teilnehmenden ihre Erfahrungen mit der Entwicklung inklusiver Wohnangebote aus und benannten förderliche und hemmende Faktoren der Projektentwicklung und -realisierung. Auch in diesem Workshop wurde der Wunsch nach mehr Unterstützung durch Fördermittel für inklusives Wohnen und Beratungsangebote formuliert. Insbesondere kleine Projektinitiativen bemängelten teilweise auch Förderhindernisse, etwa indem Teilhabeleistungen mit dem Verweis auf Eingliederungshilfeleistungen reduziert würden. Auch hielten Teilnehmende die Leistungen der Grundsicherung für nicht ausreichend,



um für neu entstehende Wohngruppen notwendige Anschaffungen wie z. B. besondere Einrichtungs- und Ausstattungsgegenstände zu finanzieren.

Es wurde dabei deutlich, dass die Erfahrungen im Umgang mit Sozialleistungsträgern stark von den lokalen Rahmenbedingungen abhängen und kein einheitliches Bild zur Förderung inklusiver, ambulant unterstützter Wohnformen gezeichnet werden kann. Ähnlich sieht es bei der kommunalen Beratungssituation und Bedarfsplanung aus. Während einige Kommunen und Landkreise hinsichtlich der Beratung und Sozialplanung für Menschen mit Beeinträchtigungen gut aufgestellt seien und einen guten Überblick über die lokale Bedarfslage hätten, erscheine die Sozialplanung andernorts als lückenhaft. Konflikte entstünden offenbar tendenziell dort, wo eine kommunalisierte Eingliederungshilfe auf finanzschwache Kommunen trifft.

Trägerinnen und Träger inklusiver Wohnangebote, die Projekte für Menschen mit Unterstützungsbedarfen planen – die dies in der Regel nicht oder nur eingeschränkt für sich selbst tun können – kritisierten darüber hinaus, keinerlei finanzielle Hilfen für die Bewältigung der planungsintensiven Projektvorlaufzeit zu erhalten, die schnell einen Zeitraum von drei Jahren und mehr in Anspruch nehmen könne.

Thema des Workshops war auch die Verfügbarkeit bezahlbarer Grundstücke. Ohne kommunale Unterstützung, etwa durch Konzeptverfahren, bestünde wenig bis keine

Aussicht, flächendeckend neue inklusive Wohnangebote entwickeln zu können. In seinem Beitrag in Kapitel 3 veranschaulicht Ulrich Niehoff, welche Teilhabeaspekte mit dem Wohnen verbunden sind und welche Akteure zusammenwirken müssen, um inklusive Wohnangebote zu entwickeln.

Workshop 3: Pflegerwohnungen auf Zeit

Johannes Jörn und Annika Gürtler stellen das Projekt „Genesung im Quartier – Gästewohnung mit Unterstützung in der Amalie Sieveking-Stiftung“ in Hamburg vor, aus der ebenfalls vom BMFSFJ geförderten Pilotphase „Häusliches Wohnen stärken, pflegende Angehörige entlasten“. Das Projekt zeichnet sich durch mehrfache inklusive Bestandteile aus: Neben barrierefreiem und preisgünstigem Wohnraum für ca. 100 Bewohnerinnen und Bewohner über 60 Jahre und einer Wohn-Pflege-Gemeinschaft, entstehen auch Wohnangebote für obdachlose Menschen. Ebenfalls wird die Geschäftsstelle der Obdachlosen-Zeitung Hinz & Kunzt in das Projekt einziehen. Eine rollstuhlgerechte Gästewohnung soll dabei helfen, im Akut-Fall eine vorzeitige Heimunterbringung aufgrund einer kurzfristig eintretenden Pflegebedürftigkeit zu vermeiden.

Gisela Heinzeller, freiberufliche Beraterin, stellte das „Wohn- und Versorgungskonzept Wohnen im Viertel der GEWOFAG – Pflegerwohnungen auf Zeit“ vor. Das zeitlich begrenzte Wohnangebot können beispielsweise Menschen nach einem Krankenhausauf-

enthalt nutzen, wenn aufgrund von Pflegebedürftigkeit eine direkt anschließende Rückkehr in die eigene Wohnung nicht möglich ist oder pflegende Angehörige eine schnelle und flexible Entlastungsmöglichkeit benötigen. Bundesweit bestünde, so Heinzeller, ein großer Bedarf an Kurzzeitpflegeplätzen, den beispielsweise das Bundesland Baden-Württemberg zum Anlass genommen habe, ein spezielles Förderangebot zu entwickeln. Das Thema Pflegerwohnungen auf Zeit wird im Herbst 2019 in einer separaten Publikation ausführlich behandelt.

Bundesweit gibt es bislang eher wenige Projekte, die inklusive Wohnangebote mit Gemeinschaftlichem Wohnen verbinden. Genau solche Initiativen sind es aber, die auf vorbildhafte Weise den Forderungen des zweiten Nationalen Aktionsplans 2.0 entsprechen, inklusive Sozialräume zu schaffen und Menschen mit Beeinträchtigungen eine selbstbestimmte Lebensführung zu ermöglichen. Mit dem neuen Bundesteilhabegesetz (BTHG) verändern sich aktuell die Rahmenbedingungen für die Schaffung inklusiver Wohnangebote, auch im Bereich der Neuen Wohnformen. Welche Erfahrung Projektträgerinnen und Projektträger damit machen werden, bleibt abzuwarten. Die Entstehung zahlreicher weiterer Wohnangebote für Menschen, die von Ausgrenzung bedroht sind, wäre in jedem Falle wünschenswert und eine Unterstützung entsprechender Initiativen durch Bund, Länder und Kommunen zu begrüßen.



2 Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere. Strategien und Projekte aus Hamburg

Dr. Tobias Behrens, STATTBAU HAMBURG GmbH

Hamburg: Wachsen mit Weitsicht

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat in den letzten Jahrzehnten immer eine aktive öffentliche Wohnungsbauförderung betrieben. Seit Anfang der 2010er Jahre ist der Wohnungsbau vor dem Hintergrund des starken Bevölkerungszuzugs kräftig angekurbelt worden.

In einem umfangreichen Wohnungsbauentwicklungsplan aus dem Jahr 2009 wurden die Ausgangssituation beschrieben, Ziele formuliert und Maßnahmen definiert. Konkret wurde u. a. beschlossen, die Neubauzahlen jährlich auf 6000 Wohnungen anzuheben. Ab 2015 wurde diese Zahl noch mal auf 10.000 neue Wohnungen, davon 3000 geförderte

Wohnungen, pro Jahr erhöht. Die Stadt hat aber nicht nur quantitativ Anstrengungen unternommen, sondern auf verschiedenen Ebenen Maßnahmen ergriffen, um auch die Wohnraumversorgung von Menschen mit besonderen Bedarfen zu verbessern. Dabei sind besonders folgende Politikfelder zu erwähnen:

- Wohnungsbau: Durch eine Ausdifferenzierung der Förderprogramme versucht die Stadt auf die Wohnraumbedarfe der verschiedenen Zielgruppen des Wohnungsmarktes einzugehen – und dabei insbesondere auf diejenigen, „die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können“ (§ 1 Wohnraumförderungsgesetz).

- Grundstückspolitik: Durch das Prinzip der „Wohnungsvergabe nach Konzeptqualität“ – im Gegensatz zum Höchstgebotsverfahren – hat die Stadt einen Rahmen geschaffen, der die Grundstücksvergabe nach inhaltlichen Kriterien ermöglicht. Dabei werden neben energetischen und gestalterischen auch soziale und integrative Kriterien vergabeentscheidend berücksichtigt.
- Sozialpolitisch: Durch das Hamburgische Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz mit den darin enthaltenen Bau-, Personal- und Mitwirkungsverordnungen hat die Gesundheitsbehörde in Hamburg einen ordnungsrechtlichen Rahmen geschaffen, der die Rechte der Verbraucher stärkt und in der Vergangenheit eine Vielzahl von innovativen Projekten ermöglicht hat.

Ausgehend von den Erfahrungen in Hamburg lautet die These dieses Beitrages, dass inklusive Wohnangebote und Quartiere nur durch ein Zusammenspiel verschiedener Politikfelder entstehen können. Im Einzelnen sind dies die Grundstücksvergabepolitik, die Wohnungsbauförderungspolitik und die Stadtentwicklungspolitik. Der folgende Beitrag beleuchtet anhand des Hamburger Modells die Voraussetzungen und Rahmenbedingungen der Entstehung inklusiver Wohnangebote und Quartiere. Dabei zeigt sich, dass die Förderung gemeinschaftlicher Wohnformen ein wichtiger strategischer Baustein ist, um mehr Inklusion im Wohnen zu erreichen.

Strategien und Instrumente der Stadt

Grundsätzlich verfolgt Hamburg bei der Entwicklung neuer Quartiere bzw. bei der Bebauung größerer Grundstücke das Ziel der Herstellung eines sogenannten „Drittel Mix“. Dieses bedeutet, dass ein Drittel aller neuen Wohnungen gefördert, ein Drittel frei finanziert und ein weiteres Drittel im Eigentum errichtet werden müssen. In Bezug auf die räumliche Umsetzung wird eine Doppelstrategie verfolgt: „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Mehr Stadt an neuen Orten“.

Zur Umsetzung dieser Ziele hat die Stadt in den letzten zehn Jahren eine Reihe von Maßnahmen ergriffen und eingeleitet, die stichwortartig im Folgenden beschrieben werden sollen:

Zunächst wurden in den Jahren 2009 und 2011 umfangreiche Wohnungsbauentwicklungspläne erstellt. In diesen – z. T. 100-seitigen Senatsvorlagen – wurden alle Themen, die mit der Stadtentwicklung, dem Wohnungsbau, dem Bevölkerungswachstum und auch der wirtschaftlichen Entwicklung zusammenhängen, ausgiebig erörtert und dargestellt. Außerdem wurden Flächen und ihre möglichen Wohnungsbaupotenziale identifiziert. Für die Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren des Wohnungsmarktes wurden 2011 und 2016 sogenannte Bündnisse für das Wohnen gegründet, in denen sich Politik, Fachbehörden, Bezirksverwaltungen sowie Vertreterinnen und Vertreter der Wohnungswirtschaft regelmäßig zusammensetzen,

2 Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere

um Maßnahmen und Strategien zur Stadtentwicklung abzustimmen.

Weiterhin wurden eigene Stadtentwicklungsgesellschaften – die Hafencity Hamburg GmbH und die Internationale Bauausstellung Hamburg GmbH (IBA GmbH) – gegründet, um in bestimmten Gebieten die Stadtentwicklung und insbesondere dabei auch den Wohnungsbau voranzubringen. Darüber hinaus ist die Stadt Hamburg im Besitz einer der größten deutschen kommunalen Wohnungsbaugesellschaften – der SAGA/GWG – mit immerhin ca. 130.000 Wohnungen. Nach vielen Jahren des nur sehr geringen Neubaus wurde die SAGA/GWG durch ihre Eigentümerin – die Stadt – verpflichtet, sich wieder intensiv mit dem Thema Neubau zu befassen. Sie erhält per Direktvergabe von der Stadt regelmäßig Grundstücke, um jährlich ca. 2000 neue, ausschließlich öffentlich geförderte Wohnungen zu errichten.

Grundstückspolitik: Vergabe nach Konzeptqualität und Erbbaurechte

Bei der Grundstückspolitik verfolgt die Stadt seit ca. 2010 das Ziel der Grundstücksvergabe nach Konzeptqualität. Dies bedeutet, dass Grundstücke der Stadt, die nicht an die städtische SAGA/GWG gehen, grundsätzlich ausgeschrieben und nicht mehr nach dem Höchstgebotsverfahren vergeben werden. In diesen Ausschreibungen werden Kriterien für die Vergabe der Grundstücke festgelegt, die sich auf wohnungspolitische Vorgaben (Wohnungsmix) und auf weitere städtebauliche und energetische Qualitäten der geplanten Gebäude

beziehen. Diese drei Kriterien werden mit insgesamt 70 Prozent der Gesamtbewertung bewertet. Der Preis geht mit lediglich 30 Prozent in die Bewertung ein. Mit dieser Grundstücksvergabepolitik hat die Stadt ein sehr flexibles bodenpolitisches Instrument eingeführt, mit dem soziale Strukturen neuer oder auch bestehender Stadtteile (weiter-) entwickelt und gestaltet werden können. Es brauchte zwar einige Jahre bis sich alle Beteiligten auf diese Regularien eingestellt hatten; inzwischen funktioniert das Verfahren jedoch recht gut, weil die Stadt es regelmäßig weiterentwickelt und korrigiert hat.

Das Verfahren sieht vor, dass sobald ein städtisches Grundstück zur Vergabe bereitsteht, es innerhalb der Baubehörde eine Dispositionsrunde gibt. An dieser nehmen diverse Fachbehörden teil und formulieren ihre sozialen, energetischen, städtebaulichen oder wohnungspolitischen Anforderungen für dieses Grundstück. Die Anforderungen und Festsetzungen werden anschließend in die Konzept-Ausschreibung aufgenommen und müssen von den Investoren eingehalten werden. Festgeschrieben werden sie zunächst in Anhandgabeverträgen und später in Kauf- oder Erbbaurechtsverträgen. Bei Nichteinhaltung folgen Vertragsstrafen.

Neben dieser Verpflichtung zur Konzeptvergabe hat die Stadt aber noch weitere Schritte unternommen: Ab 2019 sollen fast alle für den Wohnungsbau bereitgestellten Grundstücke nur noch im Erbbaurecht vergeben werden („Neuausrichtung der Bodenpolitik...“ vom 2.1.2019, Parlamentsdatenbank Hamburg,

Drucksache 21/15595). Die Stadt versucht damit auch langfristig weiteren Einfluss auf die Nutzung des Bodens zu behalten. Mit dem bereits im Jahr 2018 erheblich reduzierten Erbpachtzins für Wohnungsbaugrundstücke, der von 5 auf 2 Prozent des Verkehrswerts gesenkt wurde, hat die Stadt damit eine weitere Grundlage geschaffen, um vermehrt preiswerten Wohnraum entstehen zu lassen.

Wohnungsbaupolitik

Hamburg ist traditionell eine Mieterstadt. Die Eigentumsquote liegt in Hamburg bei etwa 20 Prozent. Dies ist im bundesweiten Vergleich ein sehr niedriger Wert. Flächenländer liegen insgesamt bei ca. 40 bis 60 Prozent aller Haushalte. Die beiden großen Anbieter, die städtische Wohnungsbau-gesellschaft SAGA/GWG und die Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften, sind im Besitz von ca. 28 Prozent aller Wohnungen. Dieses hat viele Jahrzehnte zu einer sehr moderaten Mietentwicklung geführt und ist natürlich auch auf die sehr aktive Wohnungsbauförderungspolitik des Senats zurückzu-

führen. Durch die schon oben beschriebene starke Bevölkerungszuwanderung ist aber auch dieses günstige Mietniveau in den letzten Jahren stark unter Druck geraten, was zu teilweise kräftigen Mietsteigerungen geführt hat. In der Folge können sich viele Menschen mit niedrigen oder mittleren Einkommen angemessenen Wohnraum in der Stadt nicht mehr leisten und werden verdrängt. Die Stadt versucht mit einem Ausbau und einer Ausdifferenzierung der verschiedenen Wohnungsbauförderprogramme in den letzten Jahren wohnungspolitisch gegenzusteuern. Neben dem normalen öffentlich geförderten Wohnungsbau (1. Förderweg) gibt es spezielle Förderprogramme für den Bau von Wohnungen für Studierende und Auszubildende oder auch für vordringlich wohnungssuchende Menschen (mit Dringlichkeitsschein). Weiterhin gibt es besondere Förderprogramme für Baugemeinschaften oder auch für Menschen mit Behinderungen oder Pflegebedarf (Förderprogramm Besondere Wohnformen). Neben diesen überwiegend auf den Neubau ausgerichteten Programmen gibt es auch spezielle Maßnahmen für den Bestand, wie zum Beispiel die Förderprogramme für Modernisierungen, oder auch für den Ankauf von Belegungsbindungen oder auch für rein energetische Sanierungsmaßnahmen.



Die Seniorenwohnanlage der Hartwig Hesse Stiftung im Stadtteil St. Georg vor der „Erneuerung durch Ersatz“. An ihrer Stelle entstand das barrierefreie Hartwig-Hesse-Quartier (s. Foto S.21).

Teil der Strategie: gemeinschaftliches Wohnen

Ein bestimmter Teil des jährlichen Wohnungsbauprogramms der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) bezieht sich schon seit vielen Jahren auf das gemeinschaftliche Wohnen. Hamburg hat in diesem Teilsegment des Wohnungsmarktes seit 30 Jahren Erfahrungen. Bereits in den achtziger Jahren gab es ein Förderprogramm für alternative Bauprojekte, durch das Instandsetzungsarbeiten an Altbauten, bei denen ein erheblicher Anteil an Selbsthilfearbeiten geleistet werden musste, mit städtischen Fördermitteln unterstützt wurden. Seit Anfang der 2000er Jahre ist auch der normale öffentlich geförderte Wohnungsneubau für gemeinschaftliche Wohnprojekte und Baugemeinschaften geöffnet worden und es wurde im Jahr 2003 innerhalb der Baubehörde eine eigene Abteilung – die Agentur für Baugemeinschaft – gegründet, die sich ausschließlich mit solchen Bauprojekten beschäftigt.

Darüber hinaus hat die Freie und Hansestadt Hamburg seit 1987 zwei Sanierungsträger bzw. Baubetreuer beauftragt und mit öffentlichen Mitteln gefördert. Es ist dies neben der STATTAU HAMBURG GmbH auch die Johann Daniel Lawaetz-Stiftung. Beide Organisationen kümmern sich seit dieser Zeit neben der Realisierung von Projekten auch sehr intensiv um die Verbesserung der Rahmenbedingungen für gemeinschaftliche Wohnformen in Hamburg sowie um die Weiterentwicklung der Förderprogramme. Ein wichtiger Baustein in dieser Thematik ist die

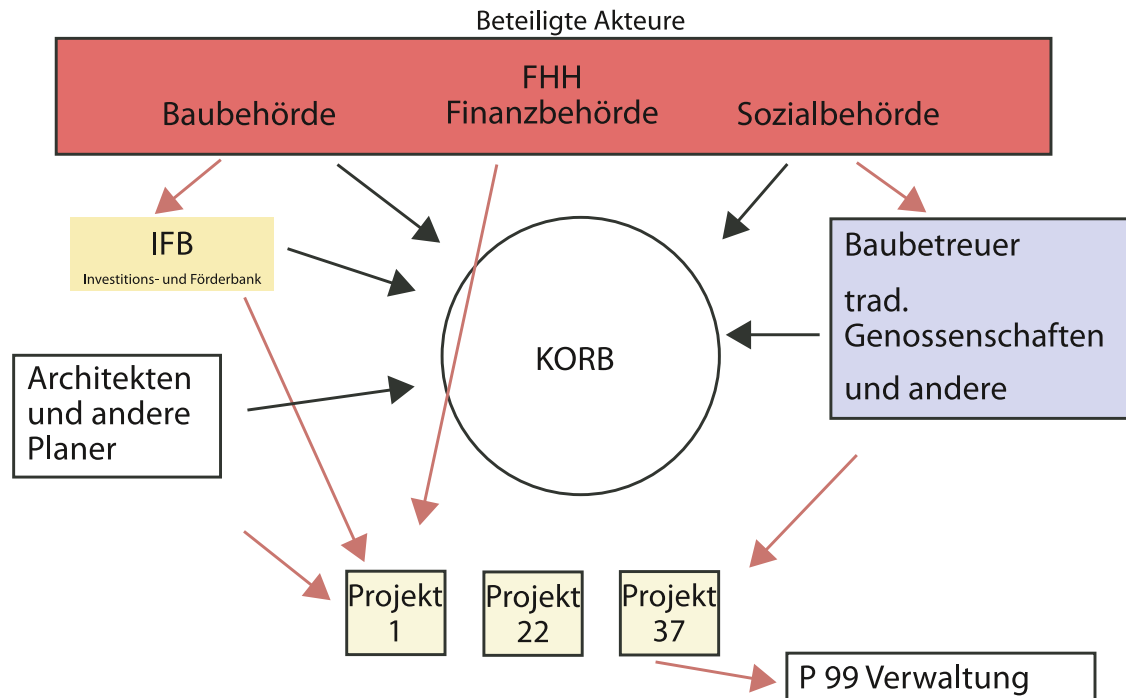
intensive Zusammenarbeit aller Beteiligten. Hierfür ist auf Initiative der STATTAU HAMBURG bereits 2003 eine sogenannte Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB) eingerichtet worden. In dieser alle drei Monate stattfindenden Sitzung werden alle übergreifenden Themen des gemeinschaftlichen Wohnens gemeinsam mit der Bau-, Finanz- und Sozialbehörde, der zuständigen Förderbank (IFB), Vertreterinnen und Vertretern der Architekturbüros sowie den Baubetreuenden und den Wohnungsbau-genossenschaften diskutiert und erörtert.

Nach den langjährigen positiven Erfahrungen des gemeinschaftlichen Wohnens in Hamburg sind inzwischen auch bei größeren Stadterweiterungsmaßnahmen die Baugemeinschaften ein fester Bestandteil der städtischen Strategien. So wurde zum Beispiel bei der Planung des neuen Stadtteils Oberbillwerder im Osten Hamburgs im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes folgendes formuliert:

»Da sich Baugemeinschaften erfahrungsgemäß in hohem Maße nachbarschaftlich engagieren und auf die Entwicklung kleinteiliger Milieus positiven Einfluss nehmen, wird quer zu den unterschiedlichen Finanzierungsformen ein Baugemeinschaftsanteil von bis zu 20 % des gesamten Ausbaus angestrebt.« (Aus dem Auslobungstext für den wettbewerblichen Dialog für Oberbillwerder, Seite 55)

Neben dieser mengenmäßigen Festlegung hat sich bei der Umsetzung von Baugemeinschaftsprojekten auch durchgesetzt, dass sich alle Projekte mit dem Thema soziale Integration und Inklusion beschäftigen. So ist ein

Abb. 1: Koordinierungsrunde Baugemeinschaften (KORB)



wichtiges Kriterium bei der Vergabe von Grundstücken für Baugemeinschaften die Frage, wie und in welchem Umfang soziale Projekte integriert bzw. welche Wohnungen für besondere Zielgruppen zur Verfügung gestellt werden können. Auf diese Weise sind in den letzten Jahrzehnten in fast allen Baugemeinschaftsprojekten viele Wohnungen für Menschen mit Behinderungen, für Menschen mit Mobilitätseinschränkung oder auch für junge Erwachsene aus öffentlicher Erziehung oder für geflüchtete Menschen entstanden.

Demografischer Wandel: Zahlen und Herausforderungen

Nicht zuletzt vor dem Hintergrund des demografischen Wandels in Hamburg haben Gesundheits-, Sozial- und Baubehörde eine Reihe von Herausforderungen zu meistern. So wird im Jahr 2030 jede dritte Person in Hamburg älter als 60 Jahre sein. Unter ihnen werden besonders viele Menschen mit Migrationshintergrund und Menschen mit Behinderungen sein. Die Zahl der über 80-Jährigen – der sogenannten Hochbetagten – wird am meisten steigen. Betrug der Anteil dieser Bevölkerungsgruppe an der Gesamtbevölkerung im Jahr 2010 noch 4,9 Prozent, so wird er im Jahr

2 Neue Wohnangebote für inklusive Quartiere

2025 auf 6,5 Prozent anwachsen. Dramatisch zunehmen wird damit auch die Zahl der Menschen mit Pflegebedarf. Angesichts derartiger Zahlen wird deutlich, dass der vorhandene Wohnungsbestand in den nächsten Jahren erheblich und aufwendig angepasst werden muss (Stichwort: Barrierefreiheit), um die Wohnraumbedarfe dieser Zielgruppen ordentlich befriedigen zu können.

Darüber hinaus geht es aber auch um eine Reihe von neuen Qualitäten in der Wohnraumversorgung. Die Stadt hat das Ziel ausgegeben, dass Menschen mit Einschränkungen so lange wie möglich in ihrer eigenen Wohnung, in ihrem Zuhause und in ihrem Stadtteilumfeld wohnen bleiben sollen. D. h. die Menschen sollen dort alt werden, wo sie seit vielen Jahrzehnten wohnen, selbst dann, wenn Betreuung und Pflege notwendig werden. Dem Erhalt gewachsener Beziehungen und Strukturen wird damit ein großer Wert zugemessen und eine deutliche Abkehr von der tradierten Vorstellung, ältere und pflegebedürftige Menschen in stationäre Einrichtungen „abzuschieben“, vollzogen. Vor diesem Hintergrund verfolgt die Stadt die flächendeckende Ausweitung von kleinräumigen Wohn- und Versorgungsangeboten – insbesondere von sogenannten Wohn-Pflege-Gemeinschaften.

Vor diesem Hintergrund hat die STATTTBAU HAMBURG bereits 2006 den Auftrag der Gesundheitsbehörde erhalten, eine Koordina-

tionsstelle für Wohn-Pflege-Gemeinschaften in Hamburg einzurichten. Zu ihren zentralen Aufgabenbereichen gehört es:

1. Wohnungsbaugesellschaften zu ermuntern, entsprechende Räumlichkeiten für Wohn-Pflege-Gemeinschaften zu errichten und in ihren Wohnungsbestand aufzunehmen. Dies sind in der Regel größere Wohnungen für 8–10 Personen in der Größe von 300–400 m²,
2. Pflegedienste zu interessieren und darüber hinaus auch so zu qualifizieren, dass sie ganzheitliche Betreuungskonzepte für Wohn-Pflege-Gemeinschaften anbieten können und
3. die Idee der Wohn-Pflege-Gemeinschaften in der Gesellschaft zu propagieren und interessierten Angehörigen die Vorteile und Möglichkeiten dieser Betreuungsform näherzubringen.

Das Konzept ambulant betreuter Wohn-Pflege-Gemeinschaften wird seit vielen Jahren sehr erfolgreich in Hamburg (seit 2003) wie auch in anderen bundesdeutschen Großstädten verfolgt und soll eine Alternative zu den traditionellen stationären Angeboten darstellen, die vielfach als nicht mehr zeitgemäß angesehen werden.

Der Weg zu inklusiven Quartieren – es gibt noch viel zu tun.

Mit den zuvor beschriebenen Instrumenten und Verfahrensweisen hat die Stadt Hamburg Grundlagen erarbeitet, damit zukünftig vermehrt inklusive Quartiere entstehen können. Dabei geht es um ein sinnvolles und dem Leitgedanken des demographiefesten Quartiers geschuldetes Vorgehen bei den Grundstücksvergaben, bei der Entwicklung von Wohnungsbauförderprogrammen und auch bei der Entwicklung neuer quartiersbezogener Pflegekonzepte. Leider gibt es noch keine gesamtstädtische übergreifende Koordinierung der verschiedenen Aktivitäten, sondern die einzelnen Fachgebiete müssen jeweils ihre Ziele und Strategien einzeln um- und durchsetzen. Wünschenswert und sinnvoll wäre es, die gesamten Aktivitäten zentral zu koordinieren und vor allen Dingen Konzepte zu entwickeln, die neben den hier beschriebenen Themen weitere Aspekte erfassen, die bei der Gestaltung zukunftssicherer Quartiere mitgedacht werden müssen.

Sowohl die Stadtplanung als auch die Sozialwissenschaften haben zur Zeit noch keine abschließenden Antworten auf die Frage, wie zukünftige Quartiere demographiefest und inklusiv entwickelt werden können. Zwar gibt es Kindergartenbedarfszahlen, Schulentwicklungspläne oder auch Vorgaben zum Mobilitätsverhalten; jedoch sind damit eher technische Planungsaspekte angesprochen. Die Frage wie die soziale Struktur eines Stadtteils optimal entwickelt werden kann, ist nach wie vor nicht ausreichend beantwortet.

Zu ihr gehört beispielsweise der Punkt der zukünftigen Zusammensetzung der Bevölkerung des neuen Quartiers. Das heißt: Wie viele Wohnungen werden für Familien, für Alleinstehende, für Menschen in Ausbildung, Studium oder auch für Seniorinnen und Senioren gebaut? Und weiter: In welchem Umfang werden Menschen mit Behinderungen berücksichtigt, soll es Wohnungen für vorrangig Wohnungssuchende geben und in welchem Umfang sind besondere Einrichtungen bzw. Wohnformen für alte und pflegebedürftige Menschen geplant? Bei einer Stadtentwicklung, die soziale Aspekte für wichtig erachtet, sollten diese Punkte nicht allein von Makler- und Projektentwicklungsunternehmen aus der Immobilienwirtschaft entschieden werden. Insbesondere Städte wie Hamburg, die noch im Besitz von eigenem Grund und Boden sind und damit über die Gestaltungshoheit verfügen, haben die Chance ehrgeizige Konzepte zu verfolgen und neue Wege bei der Entwicklung der inklusiven, demographiefesten Quartiere von morgen zu gehen.





3 Inklusion – Wohnen – Sozialraum: Der Index Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde

Ulrich Niehoff, Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V.

Die Bundesvereinigung Lebenshilfe hat in Kooperation mit der Pädagogischen Hochschule Heidelberg in den Jahren 2013–2016 in einem von Bundesministerium für Arbeit und Soziales und „Aktion Mensch“ geförderten Projekt einen Fragekatalog entwickelt, mit dem sich Einrichtungen und Dienste (nicht nur) der Behindertenhilfe auf den Weg in Richtung Inklusion machen können. Auch für Projekte im Bereich des Gemeinschaftlichen Wohnens plus, die Menschen mit Exklusionsrisiken integrieren möchten, bietet der Index ein hilfreiches Instrumentarium für eine nachhaltige Planung und Konzeptentwicklung.

Der Index „Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde“ gibt, ausgehend vom aktuellen lokalen Entwicklungsstand, anhand von normorientierten Fragen Impulse, wie sich Einrichtungen, Dienste und die Zivilgesellschaft weiter annähern können. Im Folgenden wird auf verschiedene Lebensbereiche eingegangen, die bei einer inklusiven Entwicklung von Belang sind. Zudem wird auf die Notwendigkeit der kommunalen Kooperation bei einem intendierten Entwicklungsprozess Richtung Inklusion hingewiesen.

Wohnen hängt mit verschiedenen Aspekten der gesellschaftlichen Teilhabe zusammen

Inklusion von Menschen mit Beeinträchtigung setzt voraus, dass Mieterinnen und Mieter nicht nur Nutzende von Wohnraum sind, sondern dass bei Bedarf in der Wohn-Umwelt eine Infrastruktur direkter Hilfen und gesundheitsbezogener Leistungen, die Versorgung mit Gegenständen des täglichen Bedarfs, eine gesicherte Mobilität, die Beförderung und der barrierefreie Zugang zu sonstiger kommunaler Infrastruktur verbindlich gewährleistet sind. Inklusion verbindet die strukturelle Zugänglichkeit anderer Lebensbereiche mit der Wohnsituation, wie etwa die lokale Erreichbarkeit medizinischer Dienstleistungen und Rehabilitation, von Bildung, Informationen und Massenmedien, die Fortbewegung und den Zugang zu Bereichen, in denen politische Partizipation und Partizipation am öffentlichen Leben möglich ist, sowie die Teilhabe an Kultur, einschließlich Erholung, Freizeit und Sport.¹

Inklusion im Bereich des Wohnens bezieht sich also auf verschiedene Aspekte der gesellschaftlichen Teilhabe, die – im engeren oder weiteren Sinne – mit dem Wohnen zusammenhängen. Folgende Teilhabebedürfnisse lassen sich hier benennen:

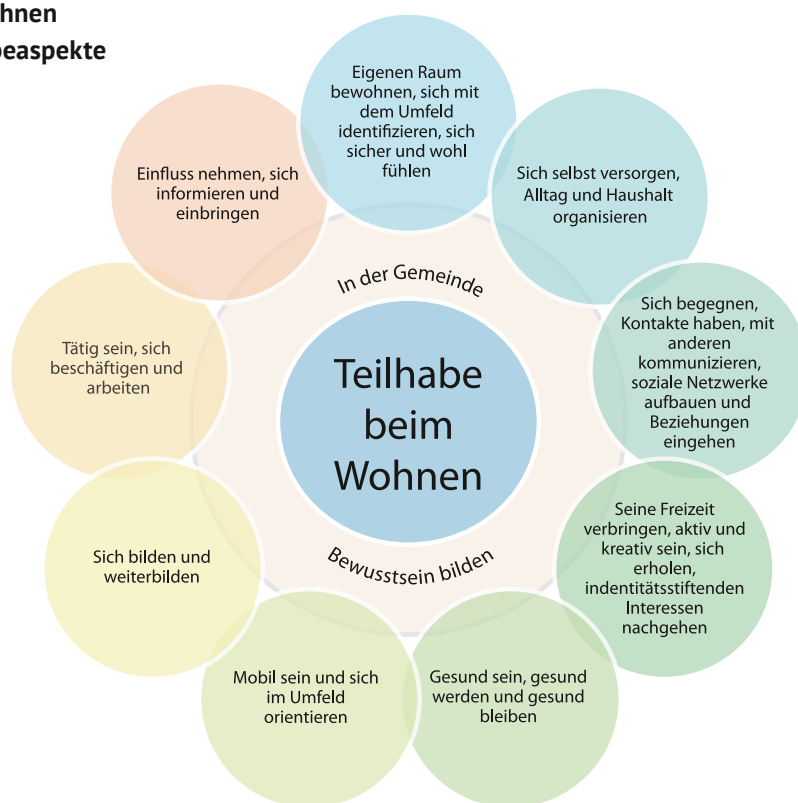
1. Eigenen Wohnraum bewohnen, sich mit dem Umfeld identifizieren, sich sicher und wohlfühlen
2. Sich selbst versorgen, Alltag und Haushalt organisieren
3. Sich begegnen, Kontakte haben, mit anderen kommunizieren, soziale Netzwerke aufbauen und Beziehungen eingehen
4. Seine Freizeit verbringen, aktiv und kreativ sein, sich erholen, identitätsstiftenden Interessen nachgehen (z. B. ehrenamtliches Engagement, Spiritualität, etc.)
5. Gesund sein, gesund werden und gesund bleiben
6. Mobil sein und sich im Umfeld orientieren
7. Sich bilden und weiterbilden
8. Tätig sein, sich beschäftigen und arbeiten
9. Einfluss nehmen, sich informieren und einbringen
10. In der Gemeinde Bewusstsein bilden

Das Ziel der Inklusion im Bereich des Wohnens kann nur erreicht werden, wenn es für Menschen mit Exklusionsrisiken in jedem dieser Teilhabeaspekte gute Voraussetzungen

¹ Vgl. Terfloth, Karin; Niehoff, Ulrich; Klauß, Theo; Buckenmaier, Sabrina; Gernert, Julia 2016: Unter Dach und Fach – Index für Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde und Terfloth, Karin; Niehoff, Ulrich; Klauß, Theo; Buckenmaier, Sabrina 2016: Inklusion – Wohnen – Sozialraum, Grundlagen des Index für Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde.

3 Der Index Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde

Abb. 1: Mit dem Wohnen verbundene Teilhabeaspekte



gibt, daran zu partizipieren. Die einzelnen Teilhabeaspekte werden alle in ihrem Zusammenhang und in ihrer Bedeutung für das Wohnen gesehen und beachtet. Es geht also beispielsweise nicht um Freizeitangebote oder Arbeitsmöglichkeiten an sich, sondern darum, wie diese für die Wohnenden zugänglich, nutzbar und akzeptabel sind.

In jedem Teilhabeaspekt findet Teilhabe statt:

- im Nahbereich, innerhalb der Wohnung;
- in der Nachbarschaft, und
- in der Gemeinde ebenso wie rund um den Globus.

Zur Veranschaulichung werden exemplarisch zwei Lebensbereiche aus Abbildung 1 herausgegriffen und in Bezug zum Leitbild der Inklusion gesetzt. Folgende Kriterien bzw.

Prüfsteine für die Projektentwicklung ergeben sich daraus:

Beispiel 1: Einen eigenen Raum bewohnen, sich mit dem Umfeld identifizieren, sich sicher und wohlfühlen – was bedeutet Inklusion hier?

1. Alle Menschen brauchen eigenen Wohnraum mit angemessener Größe und Ausstattung in einer ihren Voraussetzungen (z. B. Mobilität) entsprechenden Umgebung.
2. Der Wohnraum ist Privatsphäre und Rückzugsraum und bietet Sicherheit. Jeder Mensch entscheidet, wer seinen Wohnraum betreten darf und mit wem er/sie zusammenlebt.

3. Der Wohnraum ist im Zuschnitt und in der barrierefreien Ausstattung an die Bedürfnisse der Person angepasst. Neue Erkenntnisse zum technikunterstützten Wohnen sind bekannt.
 4. Jedem Menschen steht es zu, seinen Wohnraum (im Rahmen mietrechtlicher Bestimmungen) nach den eigenen Vorlieben zu gestalten. Wenn Menschen dabei Assistenz benötigen, werden gemeinsam Vorlieben und Wohnvorstellungen entwickelt.
 5. Alle Menschen können wählen, ob sie städtisch oder ländlich wohnen möchten. Die Kommune sorgt dafür, dass es für Menschen mit niedrigem Einkommen bezahlbaren Wohnraum gibt.
 6. Im Gemeinwesen können unterschiedliche Wohnformen gewählt werden, Einzel- und Paarwohnungen ebenso wie z. B. Mehrgenerationenwohnen, integrative Wohn- und Hausgemeinschaften.
 7. Im Sozialraum unterstützen Dienste, Ämter und Ehrenamtliche bei der Suche, der Vermittlung, der Auswahl und der Anpassung von Wohnraum und bieten Beratung an. Sie kooperieren dabei mit Wohnraum Anbietenden, die leicht zugängliche Informationen über Wohnangebote zur Verfügung stellen und zugleich über die Situation von Menschen mit Exklusionsrisiken informiert und für eine Vermietung sensibilisiert werden.
 8. Die Kommune fördert in den Wohnquartieren eine durchmischte Bebauung, sodass Menschen mit verschiedenen Einkommen und Unterstützungsbedarfen barrierefreien Wohnraum mieten oder kaufen können.
- Beispiel 2: Sich selbst versorgen, den Alltag und den Haushalt selbstbestimmt erledigen – was bedeutet Inklusion hier?**
1. Alle Menschen können ihren Wohnraum zur Befriedigung ihrer Bedürfnisse und zur Alltagsbewältigung nutzen: Kochgelegenheiten, Waschmöglichkeiten, Sanitäreinrichtungen, etc. sind zugänglich und verfügbar.
 2. Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungen (z. B. Bank, Post, medizinische Angebote, etc.) sind im Quartier angesiedelt und barrierefrei erreichbar.
 3. Menschen können dem individuellen Bedarf entsprechend Assistenz im Alltag in Anspruch nehmen. Diese bezieht sich auf die Sorge für körperliche Bedürfnisse (z. B. um sich zu ernähren und zu kleiden, bei der Körperhygiene, beim Schlafen, bei Bewegung und Gesundheit, etc.) und auf die Alltagsbewältigung (z. B. beim Schriftverkehr und Umgang mit Ämtern, bei der Kleiderpflege, um die Wohnung sauber zu halten, bei Reparaturen, beim Umgang mit Geld, beim Einkaufen und bei der sachgerechten Aufbewahrung von Lebensmitteln). Die Unterstützung ist dabei in Zeit, Umfang und Ausführung individuell

3 Der Index Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde

auf den Menschen abgestimmt und auf Selbstbestimmung hin ausgerichtet.

4. Die freie Wahl der Unterstützenden ist gewährleistet. Die Unterstützung ist so angelegt, dass die Assistenznehmenden Kompetenzen in der Selbstversorgung entwickeln und ihre Selbstständigkeit erweitern können. Wenn mehrere Menschen zusammen wohnen, wird bei Bedarf das Aushandeln gemeinschaftlicher Aufgaben, Verantwortlichkeiten, Verlässlichkeit und ggf. die Entwicklung dieser Kompetenzen unterstützt.
5. Dienstleistungsunternehmen bieten in der Kommune verlässliche, zeitlich und personell flexible Formen der Assistenz bei der Alltagsbewältigung an.
6. In den Quartieren gibt es Erholungsmöglichkeiten, soziale Treffpunkte und eine grundlegende Infrastruktur an Versorgungseinrichtungen (z. B. Arztpraxen, Supermarkt, etc.).

Einbeziehung vieler Kooperationen und Perspektiven

Wer Veränderungen anstrebt, muss etwas über die ‚Stakeholder‘ wissen, deren Interessen durch solche Entwicklungen berührt werden und die deshalb unterstützend, aber auch hemmend wirken können. Die Chancen für Entwicklungen in Richtung Inklusion verbessern sich, je mehr von ihnen für eine Kooperation gewonnen werden können. Mögliche ‚Stakeholder‘ sind beispielsweise:

- Menschen, die Inklusion im Alltag leben möchten und offen für eine bunte, vielfältige Nachbarschaft sind.
- Träger und Wohnraum Anbietende, die ihre Wohnstätten erhalten möchten und bereit sind, diese weiter zu öffnen und zu vernetzen.
- Leitungen, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in Diensten, Organisationen und Gemeinden, die umdenken und gewohnte Handlungsstrategien und Wege verändern müssten.
- Kommunen, die als Kostenträger die Versorgung mit guten Wohnangeboten sicherstellen wollen und zugleich die Finanzen im Griff behalten möchten.
- Betriebe, Firmen, Geschäfte, Vereine, Bildungs-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, die Barrieren der Zugänglichkeit beseitigen und dadurch selbst gewinnen können.
- Wohnbaugesellschaften, Bauunternehmen, kommunale Planungs- und Entwicklungsstellen, die Kriterien dafür brauchen, wie Gebäude und Wohnquartiere für alle gestaltet werden und funktionieren können.

Ein erfolgreicher Entwicklungsprozess erfordert es, alle wichtigen Personen aus den eigenen Organisationen einzubeziehen, mögliche und tatsächliche Nutzerinnen und Nutzer aktiv zu beteiligen und mit den Organisationen, Initiativen, Diensten und Personen zu kooperieren, die im Gemeinwesen wichtig sind – und etwas bewegen oder auch verhindern können. Eine wesentliche Rolle spielt außer-



dem das private Umfeld, d. h. Freundeskreis, Angehörige und Nachbarschaften. Sie alle ermöglichen, ‚gewähren‘, organisieren Angebote der Teilhabe im Bereich des Wohnens und tragen zu deren inklusiver Entwicklung bei.

Als Kooperationspartner gebraucht werden Organisationen, die man als zielgruppenspezifische Unterstützungssysteme charakterisieren kann, weil sie für bestimmte Personengruppen und für Menschen in besonderen Lebenslagen Angebote machen, Hilfe, Begleitung, etc. anbieten. Dazu gehören Institutionen und Dienste der Behindertenhilfe, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, Leitungen, Trägerinnen und Träger, Aus- und Fortbildungsstätten, aber auch Dienste, die der gesamten Bevölkerung offen stehen wie Altenhilfe, Pflegedienste, Kliniken und Arztpraxen, Jugendhilfe und auch Selbsthilfeorganisationen, die Unterstützungsangebote machen.

Weiterhin sollten alle, die Quartiere und Wohnräume planen und anbieten, also Wohnungsbaugesellschaften, Wohnungsunternehmen, privaten Wohnraum Anbietende, Stadtplanerinnen und -planer, Architekturbüros und Investierende sowie Wohnungsvermittler (Maklerinnen und Makler) in die Kooperation einbezogen werden. Von ihrer Beteiligung hängt es ab, ob und inwieweit Wohnquartiere und Ortsteile eine Chance auf eine inklusive Entwicklung haben und ob ausreichend bezahlbarer Wohnraum samt adäquater Infrastruktur für ein inklusives Dazugehören und Teilhaben verfügbar ist.

Als kommunale Entscheidungs-, Kosten- und Leistungsträger sind Organe der politisch verfassten Kommune unerlässlich. Deshalb bedarf es der Kooperation mit politischen Organisationen (Gemeinderat, Bürgermeisterin oder Bürgermeister), Beiräten, mit Parteien, mit der Kommunalverwaltung und ihren Diensten (Stadtwerke, ÖPNV, kommunale Wohnraumberatung), mit der Sozialhilfe als Leistungsträger und auch mit Bildungsinstitutionen in kommunaler Trägerschaft.

Schließlich bedarf es auch der Einbeziehung der kommunalen Bürgerschaft, der Zivilgesellschaft, von Interessengruppen, Bürgerinitiativen, bürgerschaftlich Engagierten und von privaten Organisationen wie Freizeitunternehmen, Betrieben, Vereinen (Sport, Kultur, etc.) und religiösen Gemeinschaften.

Inklusion ganz anschaulich – ein Bericht in der Lebenshilfe-Zeitung

Bisher wurde recht fachlich beschrieben, welche persönlichen Lebensbereiche relevant sind für eine inklusive Entwicklung und welche kommunalen „Stakeholder“ möglichst mit „an Bord“ sein sollten. Wie aber schaut es praktisch aus, wenn man mit dem Index arbeitet und sich auf den Weg der Inklusion begibt? Dazu hat die Lebenshilfe-Zeitung in ihrer Ausgabe 3/2018 einen Bericht von Ulrich Niehoff veröffentlicht:

Bernd Scheytt profitiert vom Inklusionsprojekt der Lebenshilfe Esslingen:
„Das ist mein ganzes Glück!“

Diese schöne Antwort erhielt ich auf meine Frage, wie es denn so sei als einziger Mann in einer Frauenrunde beim Kegeln. Kann man kürzer vom Charme von Herrn Scheytt berichten, mit dem er die Herzen der Damen aus der Kegelgruppe des VDK in der Ortsgruppe Esslingen gewann?

Herr Scheytt ist einer der Menschen, die neben weiteren 98 Personen ganz direkt vom Inklusionsprojekt der Lebenshilfe Esslingen profitieren. Denn ohne die „Kümmerin“ Julia Hennig als Leiterin des Projektes hätte es wahrscheinlich nicht so leicht geklappt mit dem Kegelclub. Die anderen 98 Personen beteiligen sich im Sportverein, an der Volkshochschule, bei Fahrten ins Blaue, Volkslieder singen und anderem, nicht nur in der Freizeit. „Brücken zu bauen“ zwischen der „Behinder-

tenhilfe“ und der von ihr zu oft getrennten Gesellschaft, das ist eins der Hauptziele des von der Aktion Mensch geförderten Projektes.

Frau Hennig erzählt, dass man in Esslingen vor allem in drei Bereichen tätig war und ist:

- 1.** in der Freizeit: Hier geht es um die Sensibilisierung, Beratung und Fortbildung von allgemeinen Freizeit- und Bildungsanbietern in Esslingen für die Belange von Menschen mit Beeinträchtigungen. Mitarbeiter(innen) der Behindertenhilfe geben ihr Wissen zurück an die Institutionen der Gesellschaft, damit sie mehr und mehr in der Lage sind, sich mit ihren Angeboten auch auf Menschen mit kognitiver Beeinträchtigung einstellen zu können.
- 2.** Barrierefreiheit: Auch hier geht es um Sensibilisierung von wichtigen Akteuren in der Stadt Esslingen in Bezug auf Barrieren (schwer verständliche Informationen, räumliche Barrieren, Barrieren „in den Köpfen“). Diese Kontakte fanden statt zwischen dem Projektträger und zum Beispiel der Volksbank Esslingen, der Esslinger Wohnungsbau GmbH und Sportvereinen.
- 3.** Wohnen: Sensibilisierung, Beratung und Fortbildung von Wohnungsanbietern hinsichtlich des Bedarfs an geeignetem barrierefreiem Wohnraum, der Organisation von und Beteiligung an Nachbarschaftsfesten, etc.

Von großem Nutzen zum Anstoß, zur Anleitung und Moderation von Veränderungsprozessen in Richtung Inklusion war der 2016

3 Der Index Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde

im Lebenshilfe-Verlag erschienene „Index Inklusion zum Wohnen in der Gemeinde“. Hauptbestandteil des Instrumentes ist der Fragenkatalog zum Wohnen, mit dem man sich selbst verorten kann auf dem Weg in Richtung Inklusion und zum Leben in der Gemeinde. Ausgehend von einer Bestandsaufnahme kann sich eine Projektgruppe darüber verständigen, in welchen Bereichen man verändernd tätig werden möchte und welche Ziele erreicht werden sollen.

In Esslingen hat der Index auch intern wichtige Impulse zur Leitbild- und Organisationsentwicklung gesetzt. Mitarbeiter(innen) aus den verschiedenen Bereichen der Lebenshilfedienste haben sich in vier Projektgruppen zusammen gefunden, um in kollegialer Supervision ihre Arbeit zu reflektieren und zu verändern.

Zudem haben die Index-Fragen Anregungen gegeben für die Konzeptionierung eines neuen Wohnhauses der Lebenshilfe, das sich ebenfalls am Leitziel der Inklusion orientiert. 24 Bewohner(innen) können wählen zwischen einer Vierer-WG im Fünfraumapartment, Dreizimmerapartments für zwei Personen und Einzimmerapartments mit Küchenzeile und Bad. Wohnraum für bis zu acht externe Mieterinnen und Mieter kann zu zwanglosen Begegnungen und Normalität beitragen. Auch weitere gemeinsam zu nutzende Räumlichkeiten können zur Entwicklung von einem verbindlichen Umgang miteinander und durch Vermietung zum Kontakt zum Umfeld beitragen.

Frau Hennig ist derweil etwas besorgt um die Nachhaltigkeit der erreichten Zusammenarbeit. Es erfordert doch immer wieder Engagement der Inklusionsbeauftragten. Die Kooperationspartner sind der Inklusion grundsätzlich positiv gegenüber eingestellt. Allerdings bedarf es intensiver und wiederholter An- und Nachfragen ob der Zuverlässigkeit einmal getroffener Vereinbarungen. Dies allerdings sowohl Lebenshilfe-extern wie -intern! Aber vielleicht ist genau das die Arbeit einer „Kümmern“. Und nicht immer muss man nachhaken. Die Teilnahme von Herrn Scheytt ist schon ziemlich selbstverständlich. Er würde eine Lücke reißen, wenn er nicht mehr teilnähme, so Frau Karin Roller, die Managerin der VDK-Kegelgruppe.





4 Modellprojekte im Interview: Gesprächsrunde im Rahmen der Fachtagung „Inklusion und Vielfalt im Wohnen“

Thema: Gemeinschaftliches Wohnen plus – Innovativ, inklusiv, vielfältig. Projekte aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ stellen in der Gesprächsrunde mit Dr. Romy Reimer ihre Konzepte zur Sicherung der Inklusion beim Wohnen vor.

Moderatorin:

Dr. Romy Reimer (RR), Projektleitung Modellprogramm, FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

Gäste:

Tom Aures (TA), Vorstand Wohnprojekt Ro70 eG, Weimar

Anja Fuchs (AF), Leitung Sonnenblumen-WG, Lebenshilfe-Werk Weimar/Apolda e.V.

Ulf Bodenhagen (UB), Geschäftsführer, Hamburg Leuchtfeuer Festland gGmbH

Thomas Klippel (TK), Teamleiter, Hofheimer Wohnungsbau GmbH

RR: Ich beginne mit der Ro70, die wir ja heute Vormittag bereits besichtigen konnten. Das Modellprojekt ist kein kleines; hier entsteht Wohnraum für immerhin 200 Menschen in 76 Wohneinheiten und eine Wohngruppe der Lebenshilfe Weimar/Apolda. Herr Aures, mich würde zunächst interessieren, warum es ein genossenschaftliches Projekt geworden ist und ob noch andere Rechtsformen in der Diskussion waren?

TA: Zu Beginn, als die Ro70 die ersten Gehversuche unternahm, stand im Raum, das Projekt im Rahmen des Mietshäuser Syndikats oder über die Stiftung trias im Erbbau-recht zu realisieren. Das war relativ schnell vom Tisch. Man braucht für eine Genossen-schaft zunächst eine kleine Gruppe, die sich bereit erklärt auch Funktionen, z. B. in Vor-stand oder Aufsichtsrat, zu übernehmen. In den Anfangszeiten der Ro70 wurde sehr

schnell klar, dass sich genügend Leute finden, um eine genossenschaftliche Organisation allein von den Gremien her tragen zu können. Was jedoch im Endeffekt für dieses Modell gesprochen hat: Die Genossenschaft hat ein eigenes Gesetz und man arbeitet in einer Jahrzehnte lang erprobten Rechtsform. Sie ist von ihrer Verfassung her das passende, weil alle, die mitmachen, auch Eigentümer sind. Dennoch kann man nicht sagen: „Das ist meine eigene Wohnung“, sondern: „Ich trage einen Anteil an einem Kollektivgut. Ich bin auch mitverantwortlich, kann mich aber auf die Solidarität einer ganz großen Masse verlassen, wenn es mal wirtschaftlich nicht ganz so rund läuft“. Dieses Gemeinschaftliche passt einfach aus unserer Sicht am besten für so ein gemeinschaftliches Projekt.

RR: Sie haben das Stichwort ja schon geliefert, man ist ein Stück weit mitverantwortlich. Wie ist denn die Verwaltung der Genossenschaft organisiert, wie kann man sich das vorstellen?

TA: Unsere Genossenschaft ist mit 76 Wohneinheiten und 10 Gewerbeeinheiten eine sehr kleine Genossenschaft. Eine Genossenschaft in unserer Größenordnung kann sich keinen hauptamtlichen Vorstand leisten, sondern macht das ehrenamtlich. Wir haben uns eine Satzung gegeben. In der steht beispielsweise, dass der Aufsichtsrat aus sechs Personen zu bestehen hat, von denen ein Drittel alle zwei Jahre nach einem Rotationsprinzip ausgetauscht werden muss. Außerdem haben wir Arbeitsgruppen gebildet und zwar seit Anbeginn der Ro70. Beispielsweise haben wir die

Arbeitsgemeinschaft (AG) Finanzen gegründet. Hierin sind Genossenschaftsmitglieder versammelt, die sich auch für große Zahlen interessieren, gern einen Blick auf die Wirtschaftlichkeitsberechnung werfen oder auch dem professionellen Projektsteuerer auf die Finger schauen wollen. Dann gibt es eine AG Verträge. Die hat sich z. B. damit auseinandergesetzt, was man in einen Architektenvertrag oder einen Projektsteuerungsvertrag hineinschreibt, usw. Die gut besetzte AG Architektur hat sich mit der Frage beschäftigt, wie das Haus – vom Sockel bis zum Dach – zukünftig aussehen soll. In der AG Außenanlagen wurde/wird über Spielflächen – auch für die Älteren – diskutiert. Und so haben wir für ganz viele Teilsegmente Arbeitsgemeinschaften gegründet. Die Entscheidungshoheit liegt beim Vorstand; es gibt über Mitgliederversammlungen nahezu wöchentlich einen Austausch, bei dem auch Ergebnisse aus den Gremien vorgetragen werden, über die der Vorstand zu entscheiden hat. Große Themen werden in die Generalversammlung getragen, kleine Themen entscheidet der Vorstand direkt und setzt sie dann gemeinsam mit dem Projektsteuerer um.



4 Modellprojekte im Interview

RR: Sie haben es also geschafft, sehr viel bürgerschaftliches Engagement über einen relativ langen Zeitraum zu generieren, angefangen bei der Phase der Projektentwicklung bis hin zur Phase des aktiven Lebens in der Genossenschaft, das nun bald beginnt!

TA: Ja, da will ich noch kurz einhaken, weil das ein wichtiger Punkt ist. Wir haben 2015 mit der Genossenschaft angefangen und hatten ein Jahr lang Zeit, dieses Projekt voranzubringen und notariell zu beurkunden. Wir mussten eine Finanzierung, eine Mindestbelegung und eine positive Bauvoranfrage nachweisen. Wir hatten richtig viel zu tun! In dieser Phase kam dann ein bürgerschaftliches Engagement auf, auf dem wir aufbauen konnten und das bis heute anhält.

Ein Beispiel: Es gibt einen erheblichen Bauverzug. Wir wollten längst in dem Objekt wohnen und es wird bis zum Einzug voraussichtlich noch ein viertel Jahr oder fast ein halbes Jahr vergehen. Das geht nur, wenn Sie ihre Genossenschaftsmitglieder bei Laune halten. Wir machen das so – Sie werden es nicht glauben: Woche für Woche gibt es Arbeitseinsätze.



Es kommen die Genossenschaftsmitglieder, auch aus der Ferne, und helfen Monat für Monat mit. Es werden Flächen freigeräumt, Bäume kleingesägt und regelmäßig gibt es ein gemeinsames Lagerfeuer mit 10 Meter hohen Flammen, weil wir so viel Holz haben. Wir versuchen auch altes Baumaterial, wie alte Granit- oder Kalksteinplatten, zu retten. All das strahlt in die Genossenschaft aus, auch wenn natürlich das Gros der Sanierungsarbeiten von Profifirmen erledigt wird. Am Ende steht doch das Gefühl: Jeder konnte hier auch selber mit anfassen und das schafft über die Zeit eine sehr nachhaltige Begeisterungsfähigkeit, die eine solche Genossenschaft auch braucht. Wenn nur der Vorstand rotiert, aber die Genossenschaftsmitglieder sich nicht interessieren, dann können Sie eigentlich einpacken.

RR: Eine tolle Sache! Meine nächste Frage richtet sich an Frau Fuchs, die die Sonnenblumen-WG im Projekt Ro70 leiten wird. Wie kam es eigentlich zur Kooperation zwischen der Lebenshilfe und der Projektinitiative und gibt es denn schon besondere Erkenntnisse oder Erfahrungen, die Sie in der Umsetzungsphase gewonnen haben?

AF: So ganz in den Anfängen waren weder Herr Aures noch ich mit dabei, deswegen wissen wir das nur vom Erzählen. Das Wohnprojekt hat sich bei uns im Lebenshilfe-Werk vorgestellt und wir haben daraufhin zunächst einmal unser Interesse bekundet. Dann haben wir bei uns herumgefragt, wer Lust hat, in so ein Wohnprojekt einzuziehen bzw. wer in einer Wohngemeinschaft für Menschen mit

Behinderung/mit hohem Assistenzbedarf leben möchte. Es fanden sich über 20 Interessierte, mit denen wir uns über fast ein Jahr hinweg regelmäßig, alle sechs bis acht Wochen, getroffen und ausgetauscht haben. Viele Dinge haben wir von der Ro70 übernommen, beispielsweise, dass jeder etwas zu Essen zu den gemeinsamen Treffen mitbringt. Und es sind immer Mitglieder der Ro70 bei unseren Treffen dabei. So hat das Ganze angefangen. Irgendwann haben wir gesagt: „So, hopp oder topp, jetzt müssen wir uns mal überlegen, wer denn jetzt tatsächlich einziehen darf“. Denn es gab ja nur zehn Plätze zu vergeben. An dieser Stelle haben wir erstmals festgestellt, welcher großen Bedarf es an solchen Wohnangeboten für Menschen mit einem hohen Assistenz- und Pflegebedarf gibt.

Die Sonnenblumen heißen übrigens Sonnenblumen, weil bei den gemeinsamen Treffen mit „den Rosis“ gewitzelt wurde: „Nee, also Rosine will ich wirklich nicht heißen“. Die Gruppe hat sich dann gemeinschaftlich überlegt, wie sie heißen könnte und sich auf den Namen Sonnenblumen geeinigt. Beim nächsten Treffen schenkten die „Rosinen“ den „Sonnenblumen“ Sonnenblumen. Das war ein wirklich schöner Einstieg für alle.

RR: Wie wird die Wohngruppe organisiert und wie gestaltet sich eigentlich die Selbst- und Mitbestimmung der Bewohnerinnen und Bewohner?

AF: Mit den Eltern zusammen haben wir eine Auftraggebergemeinschaft gegründet. Von der Lebenshilfe Dresden gab es dafür

entsprechende Vorlagen, die wir nutzen konnten. Die Leistungen für den Pflegedienst werden gepoolt, d. h. das Pflegegeld wird in einen gemeinsamen „Topf“ eingezahlt, aus dem dann Pflegeleistungen für die Gruppe bezahlt werden. Das Modell impliziert natürlich, dass die Gruppe einen gemeinsamen Pflegedienst wählt und beauftragt.

Viele aus der Gruppe kommen von zu Hause bzw. aus Wohnheimen und besaßen zunächst keine Vorstellung, wie man in so einer WG lebt oder wie sie funktionieren könnte. Also haben wir erst einmal WG-Regeln in leichter Sprache und mit vielen Bildern erarbeitet. Besprochen wurden hierbei Fragen wie: „Kann ich eigentlich mein Zimmer abschließen? Kann ich bei jedem ins Zimmer reingehen? Muss ich anklopfen?“. Dann haben wir Sprecher gewählt und beschlossen, dass das jemand sein muss, der die Interessen der WG vertritt und der auch für die anderen, für die Rosinen, ein Ansprechpartner ist. Wir sind auch gemeinsam in den Urlaub gefahren, um zu schauen, wie das funktioniert, wenn wir alle eine Woche zusammenhängen. Dabei hat dann ein Mädchen für sich beschlossen: „Mit euch gefällt mir das jetzt doch nicht so gut. Ich möchte nicht mehr“. Das hat uns gezeigt, wie wichtig es ist, dass man vorher mal zusammen eine Woche wegfährt und guckt, wie man miteinander auskommt. Regelmäßige Treffen allein reichen offenbar nicht aus, um zu beurteilen, ob man sich in einer Wohngemeinschaft wohlfühlen kann. Ja, das sind so grob die Dinge, mit denen wir uns in der aktuellen Phase beschäftigen.

4 Modellprojekte im Interview

RR: Eine tolle Idee, gemeinsam in den Urlaub zu fahren. Das ist ein Modell, das man gut auch Wohnprojekten empfehlen könnte, bevor alle zusammen ziehen. Eine letzte Frage: Wie ist denn die Wohngruppe in das Wohnprojekt eingebunden?

AF: Also, man muss ehrlich sagen: Im Augenblick geht sehr viel von „den Rosis“ aus, die ja zu unseren Treffen kommen. Von unseren Leuten aus der WG gibt es zwei, drei, die zum Lagerfeuer oder zur Weihnachtsfeier der Ro70 gehen. Aber die Hemmschwelle ist doch recht hoch, auch, weil es den Eltern nicht immer möglich ist, zu diesen Veranstaltungen zu kommen, in der Regel aber Begleitung erforderlich ist. Die Events, die wir zusammen hatten, die waren einfach Klasse. Dann wurden Rollstühle die Treppe hochgetragen, weil einer unbedingt mal sehen wollte, wie es oben aussieht oder es wurden beim Osterlagerfeuer drei Rollis durch die ganze Matsche hindurchgebracht, um dabei sein zu können. Das sind schon Herausforderungen, auch für die Ro70 und für uns Sonnenblumen.

RR: Herr Aures, eine letzte Frage noch an Sie, zum Thema Finanzierung. Sie haben Ihr Projekt in Teilen auch über Direktkredite finanziert. Ist dies ein Instrumentarium, das Sie anderen Initiativen weiterempfehlen können? Ich weiß nicht, ob alle hier im Raum wissen, was sich hinter dem Begriff Direktkredit verbirgt? Vielleicht können Sie das in einem Satz kurz umreißen?

TA: Solange die Niedrigzinsphase anhält, kann man dieses Instrumentarium immer weiter empfehlen. Wir haben ja in der Ro70 einen Eigenkapitalanteil von 20 Prozent einbringen müssen, das ist üblich im Wohnungsbau und die restlichen 80 Prozent stellt dann eine Bank, in unserem Fall die Umweltbank. Mit den Direktkrediten sprechen wir Leute an, die gern etwas investieren möchten, zu einem Zinssatz, der attraktiver ist, als das Geld auf einem Bankkonto zu parken. Dabei bieten wir zwei verschiedene Arten der Geldanlage an. Das eine ist ein Nachrangdarlehen, also ein verzinstes Darlehen mit einer Festlaufzeit, das auch kündbar ist. Es heißt Nachrangdarlehen, weil es durch eine Rangrücktrittsvereinbarung im Grundbuch nach hinten rutscht und wenn es zum Vollstreckungsfall kommt, zunächst die Banken befriedigt werden. Das zweite Instrument sind freiwillige Genossenschaftsanteile. Wir nehmen also auch Genossenschaftsmitglieder auf, die keine Wohnung im Projekt beziehen. Diese legen eine Stammeinlage bei uns ein, für die allerdings keine Verzinsung garantiert wird. Über diese beiden Varianten haben wir aktuell im Zuge der Baukostenüberschreitung auch noch einmal Eigenkapital nachweisen können.

Ich will noch eine Sache sagen – solange Herr Zierke noch da ist. Es ist nämlich so, dass es ein KfW-Programm zur Förderung des Erwerbs von Genossenschaftsanteilen durch Privatpersonen gibt (Programm 134). Die Krux bei der Sache ist, dass es nicht funktioniert; weil man kaum eine Bank findet, die diese Förderung anbietet. Sie ist nämlich derart büro-

kratisch, dass sie sich für die ausgebende Bank kaum rentiert. Nur eine einzige Bank konnte dieses Programm für uns darstellen. Sie hat damit ganz massiv unseren Mitgliedern geholfen, die Stammeinlage zu stemmen. Eine Familie mit vier Kindern bekommt nicht ohne weiteres ein Darlehen über 40.000 bis 50.000 Euro. Durch die neuen Kreditrichtlinien ist das alles ziemlich schwer geworden. In unserem Fall ist es sehr hilfreich gewesen, dass wir hier eine ortsansässige Bank haben, die sich mit dem Projekt auch identifiziert. An der Stelle müsste man politisch ansetzen. Denn, was hilft es, wenn ein KfW-Programm derart bürokratisch ist, dass es keiner nutzen kann?

RR: So ist es immer gut, Leute aus der Praxis zu befragen, wenn man zukünftige Programme entwickelt. Schauen wir nun nach Hofheim am Taunus, genauer gesagt, zum Projekt „Wir am Klingenberg“. Hier entstehen 41 Wohneinheiten – es handelt sich insofern um ein deutlich kleineres, nichtsdestotrotz aber sehr interessantes Projekt. Herr Klippel, eine Besonderheit an ihrem Projekt ist der Wohnform-Mix, den Sie realisieren. D. h. es gibt ein seniorengerechtes Wohnen, eine Demenzgemeinschaft und ein selbstorganisiertes Mehrgenerationenwohnen. Dazu ist ein nicht unerheblicher Teil der Wohneinheiten Menschen mit geringem Einkommen vorbehalten. Wie entstand dieses Konzept?

TK: Wir als Hofheimer Wohnungsbau sind ein 100-prozentig kommunales Wohnungsbauunternehmen in Hofheim am Taunus. Wir haben es uns zur Auflage gemacht, in



einem Projekt Wohnraum für ältere Menschen, für Menschen mit Behinderung, aber auch Mehrgenerationenwohnen zu realisieren und das Ganze dann auch politisch vorangetrieben. Da war es natürlich ein willkommener Anlass ein Schenkungsobjekt zu bekommen. Das Grundstück am Klingenberg ist eine Schenkung eines früheren Arztes an die Stadt mit der Auflage, genau das zu schaffen, was wir realisieren werden: Wohnraum für ältere Menschen oder auch Menschen mit Behinderung. Es war dann nochmal ein weiter Weg mit schwierigen Hürden bis zur Realisierung. Wir bauen jetzt in Erbpacht und konnten in diesem Sommer, nach fünf bis sechs Jahren Vorlaufzeit, mit dem Projekt beginnen.

RR: Es gab – Sie haben es bereits angedeutet – teils beträchtlichen Widerstand im Projektumfeld. Wie sind Sie damit umgegangen und was raten Sie Initiativen, die vor ähnlichen Herausforderungen stehen?

TK: Das Grundstück ist ein Filetstück in Hofheim am Taunus. Es liegt in einem Gebiet, wo die „gut Betuchten“ aus dem Frankfurter Raum leben. Es hat viel Baumbewuchs und liegt in der Region sehr schön.

4 Modellprojekte im Interview

Die Befürchtung der Stammbewohnerschaft war eine Wertminderung ihrer Immobilien, weil im Projekt Wohnangebote für Menschen mit demenzieller Erkrankung und sozialer Wohnungsbau entstehen sollen. Die unmittelbare Nachbarschaft ist massiv auf die Barrieren gegangen und es wurden einige gerichtliche Instanzen durchlaufen. Das hat zum Teil auch dazu geführt, dass es so lange gedauert hat. Rückblickend war es wichtig, viele Gespräche zu führen, die Politik und die Stadt auf die eigene Seite zu bekommen und als Unternehmen natürlich einen sehr, sehr langen Atem zu haben. Da können Sie sich auch nicht einen „Wald-und-Wiesen-Anwalt“ nehmen, sondern brauchen einen Hochkaräter, weil auf der anderen Seite Geld keine Rolle spielt. Wir haben Nachbarn von dem Projekt überzeugen können und das sicherlich auch, weil wir das ein oder andere Zugeständnis gemacht haben, z. B. bezüglich der Bauhöhe.

RR: Die HWB hat ja auch ein integriertes soziales Management, das sicherlich hilft, Brücken ins Quartier zu schlagen. Wie sollen die Pflege-Wohngemeinschaft und das seniorengerechte Wohnen eigentlich organisiert werden? Gibt es Kooperationen mit ambulanten Diensten? Meines Wissens soll es ein Case-Management geben. Wie ist das eigentlich aufgebaut und wie wird das finanziert?

TK: Für uns ist das auch ein ganz neues Projekt, einmalig in dieser Konstellation mit drei verschiedenen Wohnformen unter einem Dach. Aus diesem Grund gibt es kaum eine Abteilung im Unternehmen, die nicht in irgendeiner Art und Weise mit dem Projekt

verbunden oder eingebunden ist. [...] Wir haben natürlich geschaut, welche Kooperationspartner wir für dieses Projekt gewinnen können. Das war auch gar nicht so einfach, gerade im Bereich der Demenz-WG, die mit neun Wohneinheiten relativ klein ist. [...] Inzwischen haben wir eine Kooperationsvereinbarung mit dem Caritasverband geschlossen. Für das Mehrgenerationenwohnen hat sich ein Verein gegründet, aus dem auch die zukünftige Mieterschaft hervorgehen wird.

RR: Und Sie haben, soweit ich weiß, einen Case-Manager angestellt, der sowohl für die Demenz-Wohngemeinschaft als auch für das seniorengerechte Wohnen tätig ist. Was genau macht derjenige und in welchem Stundenumfang wird das finanziert?

TK: Den haben wir nicht angestellt, sondern er ist als Externer beauftragt. Es gibt letztendlich einen Leistungskatalog mit den Dingen, die er abwickelt. Gerade im Bereich der Demenz-WG hat er vieles von Anfang an mitbegleitet. Auch an der Mieterauswahl wird er aufgrund seiner Erfahrung beteiligt sein. Er ist bereits durch ein anderes Projekt mit der Caritas verbunden, so dass Synergieeffekte zu erwarten waren. Es handelt sich um zwei Unternehmen, die jedoch vom selben Geschäftsführer geführt werden. Ein Unternehmen kümmert sich um die Demenz-Wohngemeinschaft und wird von dieser bezahlt. Das andere kümmert sich um das seniorengerechte Wohnen, hierfür kommt die HWB auf.

RR: Ihre Kollegin hatte mir noch verraten, dass ein Teil des Erbbauzinses wieder zurückfließt und u. a. zur Finanzierung des Case-Managements eingesetzt wird, ist das richtig?

TK: Das ist richtig, ja. Wir zahlen einen Erbbauzins an die Stadt und die Stadt gibt das Geld zweckgebunden wieder an uns zurück. Auch dieses hatten die Erben in der Schenkungsurkunde vorgegeben. Die HWB finanziert mit den Mitteln unter anderem das Case-Management für das seniorengerechte Wohnen.

RR: Spannend! Mich würde noch einmal interessieren, welche Rolle nachbarschaftliches/ ehrenamtliches Engagement im Projekt spielt. Sie haben ja bestimmt als kommunales Wohnungsunternehmen auch Erfahrung damit wie man so ein Engagement generiert und fördert?

TK: Der Verein NAHbarschaft wird im Rahmen des Mehrgenerationenwohnens Angebote entwickeln. Dafür gibt es im Projekt einen großen Gemeinschaftsraum mit einer Küche. Denkbar sind beispielsweise Lesungen oder kleine Konzerte, etc., oder auch eine Vermietung für Feiern. Das Projekt soll sich ins Quartier öffnen, also auch Menschen aus der Nachbarschaft ansprechen, die das Ganze eventuell etwas kritisch gesehen haben. Der Verein erhält dabei allerdings Unterstützung durch unser soziales Management. Wir haben drei Mitarbeiter im Unternehmen, die dann auch Prozesse steuern werden und über entsprechendes Know-how verfügen. In der näheren Umgebung in Hofheim haben wir

z. B. zusammen mit der Caritas das Projekt "Familie Nord" initiiert. Das ist letztendlich eine Gruppe von Bürgerinnen und Bürgern aus dem Stadtteil, die ins Quartier wirken, zum Beispiel durch ein mobiles Café-Angebot. Sie sind im Sommer mit einem Bollerwagen in der Siedlung unterwegs und haben ein paar Tische und Bänke dabei, die sie irgendwo auf dem Rasen aufbauen, nach dem Motto: „Da sind wir“. Das wissen die Leute dann auch und kommen hin und wieder vorbei, um eine Tasse Kaffee zu trinken, ein Stückchen Kuchen zu essen und zu plauschen. Solche Initiativen versuchen wir zu unterstützen und zu verbreiten.

RR: Ein tolles Konzept, das auch die Vorteile des Wohnform-Mixes ganz gut zeigt. Ich möchte nun gern zum Projekt Hamburg Leuchtfeuer Festland kommen. Herr Bodenhausen, Ihr Wohnprojekt für unheilbar chronisch kranke Menschen ist ein Leuchtturmprojekt in jeder Hinsicht und ein Vorreiterprojekt für Hamburg wie für Deutschland. Wie entstand die Initiative dafür und brauchte Hamburg Leuchtfeuer einen langen Atem, um es auf den Weg zu bringen?

UB: Die Initiative ist in unserer alltäglichen Arbeit entstanden und zwar haben wir über viele Jahre in unserem Hospiz und auch in unserem Wirkungsbereich „Aufwind“, in dem wir eine psychosoziale Betreuung für Menschen mit HIV anbieten, immer wieder rollstuhlgerechte Wohnungen für Menschen mit chronischen Erkrankungen gesucht. Das waren in der Regel Menschen, die einen Unterstützungs- und Pflegebedarf und

Mobilitätseinschränkungen hatten. Erschwerend kam hinzu, dass es auch noch bezahlbare rollstuhlgerechte Wohnungen sein sollten, die auch bei niedrigem Einkommen zu finanzieren sind. Wir haben uns immer sehr bemüht, doch wir haben wiederholt die Erfahrung gemacht, dass es uns kaum möglich ist, für diese Personengruppe geeignete Wohnräume und Wohnformen zu finden. Eine im Jahr 2010 von uns durchgeführte und im Jahr 2012 aktualisierte Machbarkeitsstudie bestätigte dann, dass zumindest in Hamburg nicht genug passende Wohnangebote zur Verfügung stehen. So ist die Idee zu Festland entstanden. Ziel war es, ein Wohnkonzept zu entwickeln und umzusetzen, das den Bedürfnissen dieser Menschen auch gerecht wird. Glücklicherweise waren wir erfolgreich und der Bau hat inzwischen begonnen. Auf Ihre zweite Frage, ob wir einen langen Atem brauchten, kann ich „Ja!“ sagen. Wir brauchten einen sehr, sehr langen Atem, weil wir eine Fülle an Herausforderungen zu meistern hatten.

RR: Was war denn die größte Herausforderung?

UB: Die mit Abstand größte Herausforderung – vielleicht ist das aber auch ein Großstadt-Phänomen – war das Suchen und Finden eines geeigneten Grundstücks in urbaner Lage. Wir haben drei Jahre lang mit unserem großen Netzwerk sehr intensiv ein Grundstück gesucht und wir waren ganz kurz davor aufzugeben und waren schon selbst ein bisschen in Trauerstimmung, weil wir uns gesagt haben: „Da ist was Tolles aus Alltagserfahrungen entstanden und wir finden einfach kein Grund-

stück“. Dann aber hatten wir Glück. Mit Unterstützung der Lawaetz-Stiftung sind wir in ein Bewerbungskonsortium für ein Baufeld aufgenommen worden. Zu diesem gehören außer uns noch zwei Baugenossenschaften. Ende 2014 erfolgte schließlich die Anhandgabe. Unser Ziel war es, Festland im Leuchtfeuer-Eigentümermodell umsetzen und zwar aus zweierlei Gründen: Wir wollten unabhängig bleiben und – das war uns wichtig – als gleichwertiger Partner anerkannt werden. Natürlich war uns bewusst, dass wir uns damit die Hürden sehr hoch gelegt haben. Und weil wir ein gemeinnütziges Unternehmen sind, war das Sammeln von Spenden die nächste große Herausforderung. Festland hat eine Investitionssumme von insgesamt 9,8 Mio. Euro, bestehend aus Darlehen, Förderungen, Zuschüssen und eben Spenden. Der Spendenanteil, der für die Umsetzung erforderlich ist, lag im Falle von Festland bei 40 Prozent, d. h. wir sprechen von 3,8 Mio. Euro. Wir haben es fast geschafft. Für uns ist das wie ein Wunder, dass wir dieses Ziel mit tollen Unterstützern und Förderern nahezu geschafft haben.

Übrigens bekamen wir die erste schriftliche Förderzusage vom Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“, das war auch noch einmal so ein Motivations-schub. Das Spendensammeln hatte zudem den Vorteil, dass wir mit Festland auf neue Unterstützer zugehen konnten. Gleichzeitig war es uns ein Anliegen, die Menschen als Unterstützerinnen und Unterstützer mitzunehmen, die uns treu verbunden sind. Eine Herausforderung dabei war, dass Hamburg



Leuchtfener eher mit einem hospizlichen Kontext in Verbindung gebracht wurde, so dass wir die Angebote unserer gemeinnützigen Bereiche, neben Festland, noch einmal darstellen mussten. Festland wird als viertes gemeinnütziges Projekt Hamburg Leuchtfener ergänzen.

Es waren nicht nur Herausforderungen, sondern wir hatten auch Glück und fühlen uns in mancher Hinsicht sehr beschenkt. Die Bauherrengemeinschaft mit den beiden Baugenossenschaften hat z. B. viele Synergieeffekte ergeben. So teilt sich Festland mit einer der beiden Baugenossenschaften eines von zwei Treppenhäusern, so dass wir bautechnisch über einen zweiten Rettungsweg verfügen. Ebenso teilen wir uns einen der Gemeinschaftsräume und Bauherrenaufgaben. Die Baugenossenschaften unterstützen uns wohlwollend und tatkräftig und es gibt eine Quotenregelung für die Realisierungs- und Betriebskosten. Nicht zuletzt profitieren wir von dem Know-how der professionellen Bauherren. Wir sagen immer: „Das ist schon jetzt gelebte Nachbarschaft“ und es ist mir auch sehr wichtig, das an dieser Stelle zu erwähnen. Alles das motivierte uns sehr.

RR: Sie wollen für die Projektbewohnerinnen und -bewohner eine Versorgungssicherheit rund um die Uhr gewährleisten, wie schaffen Sie das bzw. wie ist das Ganze organisiert und profitiert gegebenenfalls auch das umliegende Quartier davon?

UB: Organisiert ist es so – das ist auch ein Ergebnis der Bedarfsermittlung –, dass alle Dienstleistungen ambulant erbracht werden. Das Spektrum, das wir anbieten, umfasst alle Unterstützungs- und Versorgungsleistungen, die Menschen mit chronischen Erkrankungen brauchen. Auch eine 24-stündige Versorgung von Menschen, die einen höheren Unterstützungsbedarf haben. Voraussetzung dafür ist, dass sich die Hausgemeinschaft auf einen gemeinsamen Pflegedienst einigt. In Hamburg gibt es die Vorgabe, dass der Mietvertrag nicht an einen bestimmten Pflegedienst gekoppelt sein darf. Uns ist im Vorfeld natürlich bewusst, dass auf den zukünftigen ambulanten Pflegedienst sehr hohe Anforderungen zukommen werden. Zum einen im Hinblick auf die Qualität der Pflege, aber auch hinsichtlich des Menschenbildes, das wir voraussetzen. Wir werden die Bewohnerschaft dabei unterstützen und helfen Pflegedienste zu identifizieren, die diesen Ansprüchen auch gerecht werden können. Maßgeblich ist, dass die zukünftigen Bewohner selber entscheiden, in welchem Umfang und in welcher Art sie Unterstützung möchten oder auch benötigen. Organisiert wird das über eine zentrale Ansprechperson, die zu Kernarbeitszeiten im Haus sein wird. Diese koordiniert nicht nur sämtliche pflegerischen Aufgaben, sondern auch andere Versorgungsbedarfe,

4 Modellprojekte im Interview

wie Ergotherapie, Logopädie, Physiotherapie. Sie ist in allen Fragen rund um das Wohnen, den Service und die Pflege Ansprechperson für die Bewohnerinnen und Bewohner und – weil uns die Öffnung ins Quartier wichtig ist – für die Nachbarschaft. Wir bringen außerdem noch ein psychosoziales Betreuungsangebot mit – das war auch bei der Grundstücksbewerbung eine Frage „Was bringen Sie mit?“ Psychosoziale Betreuung ist eine unserer Kernkompetenzen seit über 20 Jahren. Dieses Angebot wird zukünftig nicht nur den Menschen in Festland zur Verfügung stehen, sondern auch allen Menschen im Quartier und in Hamburg.

RR: Festland integriert ja auch sechs frei-finanzierte Wohnungen für Menschen ohne Erkrankung. Ich nehme an, dahinter steckt auch eine bewusste Entscheidung und ein ganz bewusster Gedanke, wenn Sie uns den kurz skizzieren können?

UB: Ja, dahinter steht in der Tat eine sehr bewusste Entscheidung. In unserer Gesellschaft leben Menschen mit und ohne chronische Erkrankungen, so soll es auch in Festland sein. Wir brauchen einander, um uns zu ergänzen und zu unterstützen. In diesem Sinne möchten wir eine Hausgemeinschaft gründen, in der Menschen leben, die für sich und andere Verantwortung übernehmen, indem sie sich ehrenamtlich engagieren, z. B. Einkäufe übernehmen oder bereit sind, Freizeit mit anderen Bewohnerinnen und Bewohnern zu verbringen oder auch ihre ganz lebenspraktischen Fähigkeiten mit einbringen. Aber dahinter steht

auch ein betriebswirtschaftlicher Grund: Die Immobilie wird sich neben Spenden aus den eingenommenen Mieteinnahmen finanzieren.

RR: Mich würde interessieren, ob es für Sie vorstellbar ist, noch weitere Projekte dieser Art zu realisieren? Und daran würde ich gern eine weitere Frage anschließen: Ob Umbau im Bestand, wie es bei der Ro70 der Fall war, auch eine Option wäre, um quasi in bestehende Quartiere reinzugehen – was ja auch eine gewisse Attraktivität hat.

UB: In unserem Fall kann ich sagen, dass Festland für uns ein sehr, sehr großes Projekt ist, das erst einmal ordentlich umgesetzt werden muss. Der Baubeginn war im Sommer dieses Jahres und es muss dann auch erfolgreich in Betrieb genommen werden. Von daher blicken wir jetzt nicht aktiv in die Planung eines nächsten Wohnprojektes. Was ich aber sagen kann ist, dass wir auch zukünftig, und zwar aus Überzeugung, weiter schauen werden, wo Bedarfe bestehen, für die es noch keine Angebote gibt. So sind bisher unsere gesamten Bereiche entstanden. Wir hoffen, dass viele weitere Akteure unser Konzept übernehmen und somit weitere vorbildliche und notwendige Wohnprojekte umgesetzt werden. Zum Bauen im Bestand kann ich sagen, dass unsere Fachkompetenz jetzt nicht im jahrzehntelangen Bauen, sondern in anderen Bereichen liegt. Wir hatten sogar eine Bestandsimmobilie angeboten bekommen und auch damit begonnen, die Baukosten zu kalkulieren, mussten dann jedoch erkennen,

dass das Bauen im Bestand noch über den Kosten eines Neubaus lag. Das war für uns der Grund, von der Immobilie Abstand zu nehmen, was nicht heißt, dass ich Bauen im Bestand generell ausschließen würde. Es müsste dann nur eine geeignete Immobilie sein, die in einem angemessenen Kostenrahmen für soziale Träger oder Projekte umzubauen ist.

RR: Vielen Dank! Abschließend eine Frage an alle auf dem Podium: Was braucht es, damit mehr solcher tollen inklusiven Projekte entstehen?

TK: Grundstücke! Geeignete Grundstücke. Wir wollen auch weiterhin solche Projekte mit Pflegebausteinen realisieren. Gerade im Bereich Mehrgenerationenwohnen haben wir auch immer mal wieder Anfragen, ob es größere Häuser gibt, die man komplett kaufen kann, aber wir verkaufen ja in der Regel keine Immobilien. Von daher wird es einfach nur um die Grundstücke gehen und gerade in Hofheim explodieren auch die Grundstückspreise. Da wird es auch immer schwieriger.

TA: Ja, dem schließe ich mich an, gehe aber noch ein Schritt weiter: Es muss sich auf der politischen Ebene die Erkenntnis durchsetzen, dass das Verkaufen von Grundstücken zwar der kommunalen Haushaltskasse dient, diese Grundstücke dann aber unwiderruflich dem allgemeinen Zugriff entzogen sind. In dieser Hinsicht gilt es, die Tendenz zum Erbbaurecht dringend zu unterstützen. Das hat für den Bauherren den Vorteil, dass er

den Grundstückspreis nicht teuer refinanzieren muss sondern mit dem deutlich günstigeren Erbbauzins kalkulieren kann. Gemeinschaftliche Wohnprojekte oder eben genossenschaftliche Finanzierungsmodelle werden so gestärkt, weil die Bank nicht gleich die Hände über dem Kopf zusammenschlägt, aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung, die mit den bankinternen Sicherungsmechanismen überhaupt nicht darstellbar ist. Eine Genossenschaft erwirtschaftet typischerweise keinen Gewinn. Wenn sich jedoch die Grundstückskosten allein aufgrund der Erbbauzinslast um acht Prozent reduzieren, weil es eine Erbbauzinslast geben wird, dann wird die Sache für die Bank zumindest interessant. [...]

AF: Also ich habe dem fast nichts mehr hinzuzufügen. Das Problem ist, dass es auch gerade hier in Weimar so gut wie keine barrierefreien Wohnungen gibt. Und die neu gebauten Wohnungen sind für die meisten Menschen nicht bezahlbar. Ich finde es schlimm, wenn man genötigt ist, in eine WG zu ziehen, weil man alleine überhaupt keine rollstuhlgerechte Wohnung bekommt. Deshalb ist der Bedarf hier in Weimar sowohl an WGs als auch an kleinen Wohnungen, die barrierefrei sind, sehr groß.

UB: Ich würde ergänzen, dass es noch weitere Förderprogramme geben sollte, für individuelle Wohnprojekte oder auch für Wohnprojekte, die Vielfalt und Inklusion bieten. Das wäre, gerade für soziale Träger, ein sehr hilfreiches Instrument.

4 Modellprojekte im Interview

RR: An dem Thema ist, soweit ich weiß, Hamburg bereits dran. Zur wechselseitigen Inspiration wären in jedem Fall eine bessere Vernetzung der Länder und ein gemeinsamer Austausch über Förderinstrumente hilfreich, die bereits entwickelt und in der Praxis erfolgreich erprobt wurden.

Ein herzliches Dankeschön an die Runde. Es wurde, denke ich, anhand der drei sehr unterschiedlichen Projekttypen gut deutlich, wie vielfältig Inklusion im Wohnen aussehen kann und wie unterschiedlich die Bedarfe im Bereich inklusive Wohnangebote sind. Bei aller

Verschiedenheit gibt es hier allerdings auch einen gemeinsamen Nenner: Die Menschen, die zukünftig in diesen Wohnangeboten leben werden, zeigen, dass sie nicht separiert in Sonderwohnformen wohnen möchten, sondern in funktionierenden, lebendigen Nachbarschaften mitten in den Quartieren. Das ist doch ein schöner Ansatz, den es weiterzutreiben gilt.





5 Projekte stellen sich vor

5.1 Wohnprojekt Ro70 – Gemeinsam Zuhause, Weimar

In einem ehemaligen Klinikum aus den 1930er Jahren entsteht aus bürgerschaftlichem Engagement ein generationenübergreifendes, inklusives genossenschaftliches Wohnprojekt.

Projektbausteine

- 76 Wohneinheiten, verteilt auf drei Gebäude, davon
- 3 Wohnungen rollstuhlgerecht
- 24 Wohnungen barrierefrei bis Wohnungseingangstür
- Wohngruppe der Lebenshilfe Weimar-Apolda e.V. mit 10 Plätzen
- 11 Gewerbeeinheiten
- Solaranlage
- Café und Gemeinschaftsräume
- Wohnungsgrößen: ca. 44–150 m² Wohnfläche
- ca. 200 Bewohnerinnen und Bewohner im Alter von 0–80 Jahren, in der Wohngruppe unter 20–40 Jahre

Organisation

Es gibt neun Hausgemeinschaften, in denen jeweils ca. 15–25 Menschen zusammenwohnen. Das Konzept der Hausgemeinschaften soll helfen, die recht große Gemeinschaft etwas feiner zu strukturieren, direkte nachbarschaftliche Kontakte zu ermöglichen und die in den Gemeinschaften anfallenden Arbeiten (Pflege des Hauseingangs und der Hausgärten, Auswahl neuer Bewohnerinnen und Bewohner, etc.) zu vereinfachen. Das kalkulierte Nutzungsentgelt beträgt 7,60 Euro/m² kalt für sämtliche Wohnräume. Die Arbeitsräume in den Untergeschossen werden für 5,60 Euro/m² kalt angeboten. Ein Nachbarschaftscafé soll zunächst ehrenamtlich betrieben werden. Darüber hinaus gibt es zwei Gemeinschaftsräume mit insgesamt 200 m², die allen Genossenschaftsmitgliedern zur Verfügung stehen. Das Nachbarschaftscafé wie auch zukünftige Veranstaltungen in den Gemeinschaftsräumen sollen für eine Belebung des Quartiers und eine Öffnung des Wohnprojekts in das nähere und weitere städtische Umfeld sorgen.

Für die Organisation der Genossenschaft ist geplant, die Arbeit in einzelne Teilbereiche (Café, Freiflächenpflege, Gemeinschaftsgarten, Verwaltung der Gemeinschaftsräume, Veranstaltungsorganisation, etc.) zu untergliedern und, wie bisher, in Arbeitsgruppen zu organisieren. Hier kann sich dann jedes Genossenschaftsmitglied je nach Interessenlage und Zeitbudget engagieren und/oder auch eigene Ideen einbringen. Dieser Prozess wird von der bereits gegründeten AG



Gemeinschaft geplant und gesteuert. Der Café-Betrieb soll zunächst ehrenamtlich organisiert werden, die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung ist vorgesehen, falls sich ein geeigneter Betreiber findet. Die AG Gemeinschaft entwirft zurzeit ein Konzept, um Angebote bzw. Veranstaltungen zu organisieren.

Die Ideen für gemeinschaftliche Aktivitäten sind vielfältig und reichen vom Repaircafé über Fahrradwerkstatt, Künstleratelier und Holzwerkstatt bis hin zu einer Food-Coop. Freie Räume stehen – neben den Lagerflächen im Keller – auch noch im westlich angrenzenden sogenannten Maschinenhaus zur Verfügung.

Im Jahr 2018 wurde mit der Bürgerenergiegenossenschaft Ilmtal eG eine Nutzung der Dachfläche des Haupthauses für die bereits installierte Solaranlage vereinbart.

Inklusion

Es entstehen barrierefreie, rollstuhlgerechte Wohnangebote für Personen mit Exklusionsrisiko. Mit der Wohngruppe der Lebenshilfe besteht ein regelmäßiger Austausch. Die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner sind Genossenschaftsmitglieder und erhalten einzelne Nutzungsverträge. Zusätzlich gibt es einen Mietvertrag mit der Lebenshilfe für die Gemeinschaftsbereiche der Wohngruppe. Die Bewohnerinnen und Bewohner der WG treffen sich bereits jetzt monatlich und planen gemeinschaftlich – und soweit als möglich selbstbestimmt – ihr Zusammenleben.

Finanzierung

- Gesamtkosten 17,5 Mio. Euro, davon 3,5 Mio. Euro Eigenkapital (Genossenschaftsanteile, Direktkredite, freiwillige Genossenschaftsanteile)
- KfW-Förderung für Einhaltung des KfW 70 Standards sowie altersgerechtes Umbauen
- 200.000 Euro bauliche Mittel aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ

5.2 Wir am Klingenborn, Hofheim

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB) erstellt auf einem städtischen Grundstück ein Neubauvorhaben mit kostengünstigen Mietwohnungen für Menschen mit und ohne Unterstützungs- und Pflegebedarf.



Projektbausteine

- 18 Wohneinheiten „Seniorengerechtes Wohnen mit barrierefreiem Zugang“, Wohngrößen: ca. 50–77 m² Wohnfläche bei 1–3-Zimmer-Wohnungen sowie Gemeinschaftsraum mit Küche
- 14 Wohneinheiten des selbstorganisierten Mehrgenerationenwohnens mit barrierefreiem Zugang
- 3 rollstuhlgerechte Wohneinheiten
- Gemeinschaftsraum zwischen beiden Baukörpern mit Küche und Toilette

- selbstbestimmte ambulant betreute Demenz-Wohngemeinschaft mit neun Individualbereichen
- öffentlich geförderter Wohnraum in allen drei Wohnformen

Organisation

Die HWB wird Vermieterin der Wohnungen sowie der Räumlichkeiten der ambulant betreuten Demenz-Wohngemeinschaft. Alle drei Wohnformen stehen auch Personen mit niedrigem Einkommen offen. Die Angebote des Seniorengerechten Wohnens werden in Kooperation mit professionellen Diensten und unter Einbeziehung von Ehrenamtlichen entwickelt. Die Organisation der selbstbestimmten ambulanten Demenz-Wohngemeinschaft soll moderiert werden und in enger Abstimmung mit Angehörigen, Pflegediensten, der Vermieterin und dem Hessischen Amt für Versorgung und Soziales erfolgen.

Im ersten Jahr existiert ein Übergangsmodell für die ambulant betreute Wohngemeinschaft. Um eine umfassende und 24-stündige Versorgungssicherheit zu gewährleisten, wurde ein Kooperationsvertrag zwischen HWB und Caritas geschlossen. Darin wurde festgelegt, dass die Caritas die Alltagsbetreuung und Hauswirtschaft der Demenz-Wohngemeinschaft im ersten Jahr übernimmt. Die Beauftragung der Caritas für diese Dienstleistungen ist daher für die ersten Bewohnerinnen und Bewohner der WG zunächst bindend. In besagtem Zeitraum ist weiterhin ein Vertrag

über das Case-Management abzuschließen, das Koordinierungsaufgaben innerhalb der WG übernimmt. Der Case-Manager wird u. a. aus dem Wohngruppenzuschlag im Rahmen des SGB XI finanziert und steht der Wohngemeinschaft im Umfang einer halben Stelle zur Verfügung.

Wahlfreiheit besteht hinsichtlich des Pflegedienstes, wobei den zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohnern ein Poolen der Leistungen bzw. die gemeinsame Beauftragung eines Dienstes – beispielsweise der Caritas, die bereits mit Fachpersonal für Betreuung und Hauswirtschaft vor Ort ist – aus wirtschaftlichen Gründen nahegelegt wird. Im zweiten Jahr nach Einzug, wenn im Idealfall alle neun WG-Plätze belegt sind, kann die Bewohnerschaft der WG neue Verträge für Pflege, Hauswirtschaft, Betreuung und Case-Management abschließen. Sie sollte zu diesem Zeitpunkt als Auftraggeber-Gemeinschaft das Selbstbestimmungsrecht voll ausüben.

Auch beim Seniorengerechten Wohnen wird es eine Kooperation mit einem Case-Manager (0,3-Stelle) geben. Die Finanzierung des Case-Managements für das Seniorengerechte Wohnen erfolgt über den Erbbauzins, der von der Kommune aufgrund der Auflagen der Grundstücksschenkungsurkunde an das Projekt zurückfließt. Eine weitere Unterstützung erfolgt durch das Soziale Management der HWB.

Der Verein „NAHbarschaft e.V.“ übernimmt in der Wohnphase in Selbstorganisation Verant-

wortung für das Mehrgenerationenwohnen und die Gestaltung des Gemeinschaftslebens: Er wird beispielsweise an der Neubelegung von Wohnungen im Mehrgenerationenwohnen oder an der Gestaltung der Außenflächen beteiligt. Mittelfristig plant der Verein auch ehrenamtliche quartiersöffentliche Angebote.

Inklusion

Es entstehen verschiedene Wohnangebote für Personen mit Exklusionsrisiko. Das Projekt schafft die strukturellen Voraussetzungen, um im Alter, bei körperlichen Einschränkungen und Beeinträchtigungen von Fähigkeiten möglichst selbstbestimmt wohnen und leben zu können. Bewohnerinnen und Bewohner mit niedrigem Einkommen werden durch

die Mischung von freiem und öffentlich gefördertem Wohnraum eingebunden.

Finanzierung

- ca. 1,7 Mio. Euro über Landesdarlehen der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung
- die HWB baut in Erbpacht auf einem städtischen Grundstück
- geplant ist ein Darlehen aus dem KfW-Programm „Energieeffizient bauen“ (Effizienzhaus 40+)
- 50.000 Euro nichtbauliche Fördermittel aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ

5.3 Hamburg Leuchtfestland

Auf dem Gelände der HafenCity Hamburg baut die Hamburg Leuchtfestland gGmbH ein Wohnprojekt für junge chronisch kranke Menschen. Festland soll Betroffenen zugleich Versorgungssicherheit rund um die Uhr und mehr Selbstständigkeit und Inklusion in einem gemischten neuen Quartier bieten.



Projektbausteine

- 27 barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohneinheiten für ca. 43 Bewohnerinnen und Bewohner im Alter von 18–55 Jahren
- zwei Gemeinschaftsräume und eine Dachterrasse

- Wohnungsgrößen:
ca. 48–97 m² Wohnfläche
- vier Mietvariationen: Besondere Wohnform, 1. und 2. Förderweg¹ und frei finanziert
- psychosoziales Begleitungsteam für den Stadtteil im Erdgeschoss

Organisation

Die Hausgemeinschaft soll einander im Alltag unterstützen. Gleichzeitig wird die Bewohnergemeinschaft von einem ambulanten Dienst unterstützt, der im Bedarfsfall auch rund um die Uhr zur Verfügung steht. Diese Leistungen werden direkt über die jeweiligen Kranken- und Pflegekassen abgerechnet. Individuelle Unterstützungen wie Fahrdienste, Ausflüge und Begleitungen werden über ehrenamtliches Engagement und Spenden finanziert. Im Erdgeschoss und im Obergeschoss stehen Gemeinschaftsflächen für Veranstaltungen und Begegnungen oder gemeinsames Kochen zur Verfügung. Vor Ort gibt es eine zentrale, ebenfalls durch Spenden finanzierte Ansprechperson.

Inklusion

Das Projekt schafft die strukturellen Voraussetzungen, um Menschen mit körperlichen Einschränkungen und beeinträchtigten Fähigkeiten ein möglichst selbstbestimmtes Wohnen und Leben in einem gemischten, jungen Quartier zu ermöglichen.

13 der insgesamt 27 barrierefreien und rollstuhlgerechten Wohneinheiten stehen chronisch erkrankten Menschen zur Verfügung, die keine finanziellen Ressourcen haben und die auf einen Pflegedienst angewiesen sind; acht Wohneinheiten sind Personen vorbehalten, die noch für sich alleine sorgen können und berufstätig sind, längerfristig jedoch auf Hilfe angewiesen sein werden; sechs frei finanzierte Wohnungen können von Menschen ohne Erkrankung bezogen werden. Einzigartig ist die zentrale und attraktive Lage des Hauses direkt an der Elbe im Quartier Baakenhafen der HafenCity Hamburg.

Finanzierung

- Kosten Neubau: rund 9,8 Mio. Euro
- 9,2 Mio. Euro Kredite und Spenden
- 200.000 Euro aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ

¹ Informationen dazu unter <https://www.bve.de/wohnen-beim-bve/wohnungsbestand/besonderheiten/der-1-und-2-foerderweg/> (letzter Zugriff am 07.03.19); die Bereitstellung erfolgt über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB)

5.4 Spiegelfabrik Fürth – Wohnen für Generationen

Auf dem Gelände der ehemaligen Spiegelfabrik, nah am Zentrum von Fürth, realisiert die Baugemeinschaft „Spiegelfabrik Fürth GbR“ ein generationenübergreifendes, inklusives und interkulturelles Wohnprojekt. Ziel ist die Schaffung eines sozial ausgewogenen Mix aus genossenschaftlichen Wohnungen, Wohneigentum und Wohngemeinschaften zur Miete für Studierende, junge Geflüchtete und Menschen mit geistiger Behinderung.



Projektbausteine

- 57 barrierearme Wohneinheiten (WE), davon
- 31 Eigentumswohnungen
- 17 WE Genossenschaft
- 8 WE geförderter Wohnungsbau, davon 4 WE für junge geflüchtete Menschen
- 1 rollstuhlgerechte WE für Menschen mit Behinderung (Lebenshilfe WG für 4 Personen)
- Holz-Hybrid-Bau mit Blockheizkraftwerk (KfW 55)
- Bewohnertreff mit Veranstaltungsraum
- Quartiersbüro der Stadt Fürth
- Gästezimmer
- Gemeinschaftswerkstatt in der „Alten Schmiede“
- Gärten, Galerien, Dachgarten
- Wohnungsgrößen: ca. 41-171 m² Wohnfläche
- ca. 120 Bewohnerinnen und Bewohner im Alter von 0-92 Jahren

Organisation

Nach der Idee der Sharing-Community sollen Werkzeuge, Waschmaschinen und Autos ebenso wie Zeit, Wissen und kulturelle Angebote geteilt werden. Die Mitglieder der Gemeinschaft unterstützen einander im Alltag und bringen sich in die Gemeinschaft ein. Institutionalisierte Treffen der Eigentümergemeinschaft bilden die Basis für Entscheidungen rund um die Haus- und Hofgemeinschaften. Darüber hinaus stimmen sich die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner bezüglich Häufigkeit, Teilnehmerkreis und Entscheidungskompetenzen der einzelnen Hausgemeinschaften ab. Die Energieversorgung erfolgt über ein Blockheizkraftwerk (BHKW). Derzeit wird noch daran gearbeitet, welche Regelung für das BHKW am sinnvollsten ist – angedacht ist ein Mieterstrommodell. Die Organisation der Verwaltung übernimmt die Genossenschaft – das ist möglich, weil alle Wohnungseigentümerinnen und -eigentümer auch Fördermitglieder der Genossenschaft sind. Die Bewohnerschaft hat einen Verein gegründet, über den die Aktivitäten in den unterschiedlichen Bereichen (Werkstatt, Bewohnertreff, etc.) und das Programm des Quartiersbüros laufen. Das Quartiersbüro wird vom Verein betrieben und über eine Halbtagskraft organisiert. Es wird eine von vier Anlaufstellen, die die Stadt Fürth im Rahmen des Projektes „Koordinierte Stadtteilnetzwerke“ zur Unterstützung von Menschen in schwierigen Lebenslagen, wie beispielsweise Geflüchteten, ins Leben gerufen hat.

Inklusion

Es entstehen Wohnangebote für Personen mit Exklusionsrisiko. Die Lebenshilfe erwirbt eine Wohnung und betreibt eine Wohngruppe für vier Personen. Die Wohngruppe wird von einer Fachkraft mit halber Stelle begleitet. Die Spiegelfabrik-Baugenossenschaft eG errichtet u. a. acht öffentlich geförderte WE für Menschen mit geringem Einkommen, von denen vier WE jungen geflüchteten Menschen vorbehalten sind.

Finanzierung

- Gesamtsumme: 17,72 Mio. Euro
- Eigenkapital: ca. 9,83 Mio. Euro
- KfW: 4 Mio. Euro
- Sparda-Bank: ca. 3,41 Mio. Euro
- Bayerische Landesbodenkreditanstalt: ca. 0,47 Mio. Euro
- 50.000 Euro nichtbauliche Mittel für Inventar und Mobiliar für Gemeinschaftsbereiche und Quartiersbüro aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ

5.5 Tante Huber: Vielfalt Leben – beteiligt statt betroffen, Tübingen

Im „Wohnprojekt Tante Huber GmbH“ hat sich eine Gruppe Wohnungssuchender mit drei sozialen Vereinen zusammengeschlossen. Mit dem Umbau eines Bestandsgebäudes wurden unterschiedliche Wohnformen unter einem Dach in einer selbstverwalteten Struktur realisiert, die im Mietshäuser-Syndikat eingebettet ist.

Projektbausteine

- 16 Wohneinheiten (davon 12 barrierefrei)
- WGs AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen e.V.
- WGs Verein für Sozialpsychiatrie e.V. (VSP)
- Waldorfkindergarten
- Wohnungsgrößen:
ca. 60–180 m² Wohnfläche
- ca. 70 Personen im Alter von 0–62 Jahren
- Nettokaltmiete beträgt 7,20 Euro/m²



Organisation

Das Zusammenleben im Projekt ist selbstorganisiert und wird gemeinschaftlich gestaltet. Im Mittelpunkt der Organisation stehen regelmäßige Plena aller Parteien. Menschen mit Assistenzbedarf leben ihren Alltag in ambulanten Betreuungsformen so selbstbestimmt wie möglich. Sie wohnen Tür an Tür zusammen mit Menschen ohne Assistenzbedarf unterschiedlichen Alters und in verschiedenen Sozialformen: als Alleinstehende sowie generationenübergreifend in Familien und Wohngemeinschaften.

Es gibt vier Arbeitskreise, die sich unabhängig vom gemeinsamen Plenum treffen. Dies sind

die AKs Haus & Hof, Gruppenprozess, Finanzen und Öffentlichkeit. Zudem gibt es zwei bezahlte Verwaltungsstellen. Darüber hinaus schließen sich immer wieder Projektgruppen zusammen, etwa eine Gartengruppe, die sich um die Gartengestaltung und -pflege kümmert. Um langfristig bezahlbare und faire Mieten sicherzustellen und Wohnraum dem Immobilienmarkt zu entziehen, wurde die Konzeption des Mietshäusersyndikats (MHS) gewählt. Das MHS unterstützt die einzelnen Gruppen bei der Planung und Finanzierung und steht mit rechtlichem Know-how zur Seite.

Inklusion

Mit dem Ziel, alltägliche Inklusion modellhaft zu leben, entstanden verschiedene Wohnangebote für Personen mit Exklusionsrisiko. Die AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen e.V. betreibt eine Wohngemeinschaft für vier Personen und zwei Wohnungen auf einer Fläche von insgesamt 250 m² (Einzelmietverträge). Der VSP unterhält mehrere zusammenhängende Wohneinheiten auf einer Fläche von ca. 520 m² (Generalmietvertrag mit Einzelmietverträgen). Die „privaten“ Bewohnerinnen und Bewohner leben in zwei Wohngemeinschaften sowie in Familien- und Singlewohnungen (Einzelmietverträge).

Die umfangreichen Sanierungsarbeiten am Gebäude orientierten sich besonders an den Bedürfnissen der Vereins-Wohngruppen und des Kindergartens. Durch den Einbau eines Aufzugs wurden ca. zwei Drittel der rund 2.300 m² Wohnfläche barrierefrei erreichbar.

Regel Kontakt zur Hausgemeinschaft und Nachbarschaft besteht für alle Bewohnerinnen und Bewohner durch öffentliche Hausfeste, Straßenflohmärkte und Nachbarschafts-Kaffeerunden. Sie werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern der Tante Huber – teilweise gemeinsam mit der Nachbarschaft – organisiert und finden in den Gemeinschaftsräumen und im Garten statt.

Finanzierung

- Gesamtsumme: 5,6 Mio. Euro
- ca. 1 Mio. Euro durch Direktkredite (Nachrangdarlehen von sympathisierenden Privatpersonen). Die Direktkredite werden bei Kündigung durch neu einzuwerbende Direktkredite ersetzt.
- KfW: 1,6 Millionen Euro
- 200.000 Euro bauliche Mittel aus dem Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des BMFSFJ
- Für die restliche Summe wurde ein Bankkredit aufgenommen. Die Bankkredite werden durch die Mieteinnahmen über eine Laufzeit von 30 Jahren getilgt.

Einen Einblick in die gelebte Praxis des Projekts gibt Bruno Wiedermann im anschließenden Beitrag.



6 Inklusive Praxis?

Bruno Wiedermann, Wohnprojekt „Tante Huber“ in Tübingen

Anderthalb Jahre gemeinschaftliches Wohnen in der Tante Huber

Im Wohnprojekt Tante Huber in der Tübinger Südstadt leben seit dem Frühjahr 2017 ganz unterschiedliche Menschen unter einem Dach zusammen. Die AIDS-Hilfe Tübingen-Reutlingen bietet eine Vierer-WG und zwei Einzelwohnungen für Menschen mit HIV, HCV und psychischen Erkrankungen, meistens Suchterkrankungen, an (ca. 250m²); der Verein für Sozialpsychiatrie (VSP) nutzt ein gesamtes Stockwerk des Hauses (ca. 450m²) für Wohngemeinschaften für psychisch erkrankte Erwachsene. Im Erdgeschoss betreibt ein Waldorfkindergarten eine Kleinkind- und

eine Kindergartengruppe (ca. 300m²). Diese drei Vereine nutzen etwa die Hälfte der Gesamtfläche des Hauses. Aber auch die übrigen Bewohnerinnen und Bewohner der Tante Huber sind keine homogene Gruppe, sondern bringen ganz unterschiedliche Erfahrungen und Hintergründe mit. Im Haus wohnen ältere Alleinstehende ebenso wie Familien mit Kleinkindern, zwei Wohnungen werden als WGs genutzt, eine andere von einer Familie mit Migrations- und Fluchterfahrung bewohnt. Wenn wir in der Tante Huber versuchen inklusiv zusammenzuwohnen, geht es weniger darum, zwei getrennte Gruppen – etwa Menschen mit und ohne Assistenzbedarf – zusammenzubringen, sondern als Gemeinschaft mit

6 Inklusive Praxis?

einer Vielzahl sehr unterschiedlicher Voraussetzungen umgehen zu lernen und zusammen zu wachsen. Ich möchte im Folgenden einige Erfahrungen aus den ersten anderthalb Jahren dieses Prozesses vorstellen.¹

Projektgeschichte/Finanzierung/Sanierung

Die Anfänge unserer „Tantengemeinschaft“ gehen auf die mehrjährige Planungsphase vor dem Einzug zurück. Als 2012 bekannt wurde, dass die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GWG das Gebäude Huberstraße 14/16 verkaufen wird, bildete sich eine Projektgruppe mit dem Ziel, dass die schon damals im Haus ansässigen Vereine ihre erfolgreiche soziale Arbeit auch langfristig fortsetzen können. Dafür musste die mit Verkauf und Sanierung des Gebäudes drohende deutliche Erhöhung

der Mieten unbedingt verhindert werden. AIDS-Hilfe, VSP und Kindergarten waren also von Beginn an integraler Bestandteil des Projektes. Allerdings waren in dieser Planungsphase vor allem die Mitarbeitenden der Vereine beteiligt und weniger die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner der Wohngruppen und -gemeinschaften.

Neben den Vereinen wurde die Planungsarbeit von engagierten Einzelpersonen getragen, die mehr oder weniger konkret beabsichtigten, nach der Sanierung in die verbleibende Hälfte des Gebäudes einzuziehen. In diesem mehrjährigen Prozess wurde nicht nur die Sanierung vorbereitet, sondern es musste auch die Finanzierung des Projektes organisiert werden. Die Tante Huber ist Teil des Mietshäuser Syndikats (MHS) und wurde vollständig über Kredite finanziert, die über die Mieteinnahmen abgegolten werden.² Den erforderlichen Eigenkapitalanteil in Höhe von 1 Million Euro haben wir in Form von Nachrangdarlehen (Direktkredite) von sympathisierenden Privatpersonen eingeworben. Sowohl die Finanzierung als auch die Planung und Durchführung der Sanierung waren sehr arbeitsintensiv, führten aber auch zur Konstituierung einer einigermaßen festen und konfliktfernen Gruppe. Allerdings war nur ein kleiner Teil der heute im Haus lebenden Menschen Teil dieser Gruppe. Weder die Bewohnerinnen und Bewohner der Vereins-



¹ Im Vorfeld habe ich zwar mit vielen Menschen im Haus gesprochen, ich schreibe hier aber vorrangig aus meiner eigenen Perspektive.

² Zum Finanzierungsmodell des Mietshäuser Syndikats siehe dessen Website: <https://www.syndikat.org>, zuletzt aufgerufen am 15.01.2019.

wohnungen, noch die geflüchtete Familie, noch unsere zahlreichen Kinder waren hier wirklich beteiligt. Inklusion war in dieser Phase fast ausschließlich im Zusammenhang der baulichen Umsetzung von Barrierefreiheit ein Thema. Die Barrierefreiheit oder zumindest -armut des Gebäudes ist zwar eine zentrale Voraussetzung für das Leben im Haus, der eigentliche Inklusionsprozess konnte aber erst mit dem Einzug beginnen.

Zusammenleben

Es gibt im Haus viele Gelegenheiten für Begegnung und Austausch. In regelmäßigen Abständen organisieren wir Feste für uns und die Nachbarschaft, bei denen sich schon Bewohnerinnen und Bewohner aus allen am Projekt beteiligten Gruppen eingebracht haben: VSP, AIDS-Hilfe und die geflüchtete Familie haben Thekenschichten übernommen, gekocht, Fotos von den Veranstaltungen gemacht oder Musik aufgelegt. Die Feste sind auch immer wieder Gelegenheit für Gespräche zwischen Menschen, die sich in ihrem Alltag vielleicht nicht täglich begegnen. Im Sommer haben wir darüber hinaus monatliche Hauskaffees für die Bewohnerschaft veranstaltet. Zunächst fanden diese Treffen auf dem Parkplatz statt, inzwischen kann auch der Garten gemütlich genutzt werden. Einmal im Jahr fahren wir für ein Projektwochenende in den Schwarzwald. Der erste dieser Ausflüge fand noch vor dem Einzug statt. Es hat uns dann sehr gefreut, als im letzten Jahr auch Mitglieder der AIDS-Hilfe-WG für einen Nachmittag dazugestoßen sind.

Im Alltag haben sich inzwischen zahlreiche Kontakte entwickelt, die sich nicht zuletzt in regelmäßiger nachbarschaftlicher Hilfe ausdrücken. Schon mehrfach wurden Hausbewohnerinnen und Hausbewohner spontan zu wichtigen Terminen – etwa ins Krankenhaus – gefahren oder PKW wurden unkompliziert verliehen. Hunde werden gemeinsam oder gegenseitig ausgeführt, die Kinder im Haus spielen ohnehin zusammen. Es hat sich auch ein reger Austausch von Kinderkleidern etabliert und natürlich werden Dinge des täglichen Bedarfs – von der Milch bis zur Bastelschere – gerne und oft verliehen oder verschenkt.

Inwiefern diese Begegnungen im Alltag den jeweils eigenen Ansprüchen an ein gemeinschaftliches Leben im Haus gerecht werden, wird allerdings durchaus unterschiedlich bewertet. Für manche Bewohnerinnen und Bewohner von VSP und AIDS-Hilfe kann schon das Ausleihen von Backzutaten ein wichtiges Erfolgserlebnis sein. Auch die Möglichkeit, sich selbstverständlich, aber unverbindlich bei den Veranstaltungen des Hauses einbringen zu können ist für viele ein niedrigschwelliger und deshalb willkommener Weg der Kontaktaufnahme. Für andere sind diese Dinge Selbstverständlichkeiten und sie wünschen sich eine inklusivere Gestaltung der Selbstverwaltungsstrukturen des Projektes.

An den Hausplena und Arbeitskreisen (z. B. Finanzen, Öffentlichkeit, Haus & Garten) nehmen zwar die Mitarbeitenden der Vereine teil, aber weder deren Bewohnerschaft noch die geflüchtete Familie. Über Organisations-

formen und Redeweisen werden dort ständig Ausschlüsse (re-)produziert und es ist weder leicht noch von allen Betroffenen gewünscht, daran etwas zu ändern. Sowohl Probleme des Alltags, als auch Konflikte innerhalb der Hausgemeinschaft sind deshalb nicht immer einfach zu lösen. Banal, aber durchaus charakteristisch ist etwa der Umgang mit der in Schwaben nicht ganz unbedeutenden Kehrwoche. Dem Selbstverständnis des Plenums entspricht es, Kehrwoche und Winterdienste eigenverantwortlich zu organisieren, auch wenn das nicht immer zur Einhaltung höchster – oder auch nur mittelmäßiger – Reinlichkeitsansprüche führt. Für andere Parteien im Haus ist hingegen nicht unmittelbar nachvollziehbar, warum nicht einfach eine Reinigungskraft beauftragt bzw. angestellt werden kann.

Eine noch größere Herausforderung war es, als auf dem Parkplatz Zettel mit rassistischen Beschimpfungen einiger Personen im Projekt aufgetaucht sind. Rassismuserfahrungen sind immer schmerzhaft. Und für diejenigen, die nicht selbst betroffen sind, eine Herausforderung, da sie zu Selbstreflexion und -kritik aufordern. Bei der Auseinandersetzung mit diesem konkreten Fall wurde deutlich, wie schwierig es ist, gemeinschaftliche Vorstellungen und Lösungen zu entwickeln, wenn gar nicht alle betroffenen Menschen in die gemeinsamen Diskussionsprozesse einbezogen werden (können). Die Grenzen unseres Plenums wurden dabei gleich in dreifacher Hinsicht deutlich:

Erstens bei der Frage nach den möglichen Urheberinnen oder Urhebern der Zettel.

Es war schnell klar, dass wir hier zu keiner Antwort kommen würden. Die Anerkennung der Diskriminierungserfahrung und Stärkung der Betroffenen erschien uns deshalb viel wichtiger. Dennoch stand die sachlich kaum begründete Annahme im Raum, verantwortlich könnten selbstverständlich nur die Anderen sein, mithin Menschen, die nicht am Plenum teilnehmen oder nicht im Haus wohnen. Auf diese Weise wurde das Problem nach außen verlagert und die Gelegenheit für eine selbstkritische Beschäftigung mit Rassismus blieb ungenutzt.

Zweitens konnten wir im Rahmen unseres nur einen Teil der Bewohnerschaft umfassenden Plenums nicht so auf die Vorfälle reagieren wie wir es eigentlich gewollt hätten. Wir haben uns zwar im Plenum auf ein antirassistisches Selbstverständnis geeinigt, um die Betroffenen zu stärken; wirkungsvoller wäre es aber wahrscheinlich gewesen, wenn das von allen Bewohnerinnen und Bewohnern des Hauses mitgetragen worden wäre. Die dafür nötigen Diskussionsprozesse mit den Vereinen haben wir aber bislang nicht führen können. Vielleicht gelingt uns das noch in der Zukunft!

Drittens waren die von den Zetteln betroffenen Personen selbst gar nicht im Plenum vertreten. Dadurch wurde auch hier vor allem über Andere gesprochen, was für einen inklusiven Diskussionsprozess nicht die beste Ausgangsbasis ist.

Ausblick

Gemeinschaftlich und inklusiv gestaltetes Wohnen ist nicht nur eine Frage der Barrierefreiheit, sondern ein langfristiger Prozess, der alle Beteiligten auch vor Herausforderungen stellt. Nach der langen Planungsphase des Projektes und der umfangreichen Sanierung haben wir in der Tante Huber gerade erst damit begonnen, unser Zusammenleben intensiver zu reflektieren. Wir haben erste sehr positive Erfahrungen gemacht, daneben sind aber auch Probleme sichtbar geworden. Als erste und wichtige Konsequenz hieraus haben wir einen AK Gruppenprozess gegründet, der sich aktiv mit dem Zusammenleben aller Menschen im Haus beschäftigt. Dieser AK kann nicht nur konkrete Projekte planen und umsetzen, sondern auch bei auftretenden Problemen angesprochen werden.

Darüber hinaus haben wir schon mehrmals über die Möglichkeiten einer externen Begleitung des Inklusionsprozesses im Projekt diskutiert. Wir glauben, dass das vor allem zur Klärung der verschiedenen Bedürfnisse und Wünsche im Haus sinnvoll sein könnte. Bisher waren wir aber noch zu sehr mit den Nachwehen von Sanierung und Einzug beschäftigt, um dieses nächste größere Projekt in Angriff zu nehmen. Wir freuen uns darauf, unsere Gemeinschaft auch in Zukunft selbst gestalten und weiterentwickeln zu können und sind bestrebt, einen Austausch mit anderen inklusiv angelegten Projekten anzustoßen.



**Dr. Romy Reimer
(Soziologin)**

ist beim FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Projektleiterin des Modellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“. Sie verfügt über eine langjährige berufliche Expertise im Feld des Gemeinschaftlichen Wohnens. Ihre Arbeitsschwerpunkte sind neue Wohn- und Wohnpflege-Formen, Gemeinschaftliches Wohnen plus sowie geschlechtergerechte Care-Arrangements. Vor der Zeit beim FORUM leitete sie verschiedene Forschungsprojekte an der Universität Paderborn.



Bruno Wiedermann

Bruno Wiedermann ist Historiker und seit vielen Jahren in der Tübinger Wohnprojektszene engagiert. Seit 2014 ist er Teil der Tante Huber Projektgruppe und wohnt dort seit Abschluss der Sanierung mit seiner fünfköpfigen Familie. An dem Wohnprojekt interessieren ihn vor allem das gemeinschaftliche Zusammenleben von sehr unterschiedlichen Menschen und die gegenseitige Unterstützung, etwa im Bereich der Care-Arbeit. Er beschäftigt sich auch wissenschaftlich mit Fragen gesellschaftlicher Ungleichheit und Diskriminierung.



Dr. Tobias Behrens

wurde 1955 in Hamburg geboren. Nach einem Studium der Germanistik und politischen Wissenschaft in Hamburg war er langjährig als Geschäftsführer in dem soziokulturellen Stadtteilzentrum Motte e.V. tätig. Seit 1993 ist er Geschäftsführer bei STATTBÄU HAMBURG. Seine Arbeitsbereiche neben der Geschäftsführung sind die Projektentwicklung und -beratung sowie die wirtschaftliche Betreuung und die Forschung.



**Ulrich Niehoff
(Dipl.-Pädagoge)**

arbeitet seit 1991 als Referent für Wohnen und Leben in der Gemeinde bei der Bundesvereinigung Lebenshilfe e.V. in Berlin. Seine Arbeitsschwerpunkte sind Wohnen und Wohnformen, Sozialraumorientierung, Inklusion, Selbstbestimmung, Empowerment und Selbstvertretung. Er ist als Fortbildner tätig, hält Vorträge und publiziert v.a. zu den Themen Selbstbestimmung, Inklusion und Gemeinwesenarbeit.

Herausgeber

Geschäftsstelle

Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“

des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15

30169 Hannover

Telefon 0511 165910-0

programm@fgw-ev.de

wohnprogramm.fgw-ev.de

Stand

März 2019

Gestaltung

BRAUN MIT BRAUN Design-Agentur

www.braunmitbraun-designagentur.de

Redaktion

Dr. Romy Reimer, Stefanie Röder

Barrierefreiheit

Ein barrierefreies PDF dieser Broschüre
finden Sie auf unserer Website:

wohnprogramm.fgw-ev.de

Bildnachweis

S. 1 großes Bild: Wohnprojekt Ro70 eG,
kleine Abbildungen: Thomas Müller

S. 3 und S. 8 Grafik: FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V., Bundesvereinigung

S. 4, 7, 12, 27, 30, 31, 32, 35, 39, 42
Thomas Müller

S. 14, 17, 21, 58 Porträt T. Behrens:
STATTBAU Fotoarchiv

S. 19 Grafik: STATTBAU Hamburg GmbH

S. 22, 29 Julia Hennig

S. 24 Grafik: Bundesvereinigung
Lebenshilfe e.V.

S. 43, 44 Wohnprojekt Ro70 eG

S. 45 Hofheimer Wohnungsbau GmbH (HWB)

S. 47 Visualisierung: Landschaftsarchitektur +
Entwurfsstand

S. 49 Ansichten: ©HEIDE & VON BECKE-
RATH, Visualisierung: PONNIE Images

S. 51, 53, 54 Wohnprojekt Tante Huber GmbH

S. 58 Bildrechte liegen bei den jeweils
abgebildeten Personen

Die inhaltliche Verantwortung der Beiträge
liegt bei den Autorinnen und Autoren



FORUM

Gemeinschaftliches Wohnen e.V.
Bundesvereinigung

Wir beraten, informieren und koordinieren

Das FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V. agiert bundesweit. Mit 26 Regionalstellen in fast allen Bundesländern und der Bundesgeschäftsstelle in Hannover verfügen wir über ein breites Netzwerk rund um das Gemeinschaftliche Wohnen und neue Wohn-Pflege-Formen. Wir koordinieren und moderieren Projekte und bündeln Wissen und Erfahrungen für Menschen im demografischen Wandel. Bei uns organisieren sich Hunderte von Akteuren, Profis, Laien, die das gesamte Spektrum der neuen Wohnformen abbilden. Dieses Know-how prägt unsere Workshops und Fachtagungen. Parallel unterstützen unsere Regionalstellen alle, die Impulse für eine zukunftsfähige Gesellschaft geben.

Geschäftsstelle

Modellprogramm „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ des Bundesministeriums für Familie, Senioren, Frauen und Jugend

FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,
Bundesvereinigung

Hildesheimer Straße 15

30169 Hannover

Telefon 0511 165910-0

programm@fgw-ev.de

wohnprogramm.fgw-ev.de

Gefördert durch



Bundesministerium
für Familie, Senioren, Frauen
und Jugend