

**Runder Tisch in der ufaFabrik
Montag, 08. Oktober, 16-20 Uhr**

Zusammenfassung des Runden Tisches zum Thema

*Generationsübergreifende, integrierende, selbstorganisierte
Wohnkonzepte als Chance für eine nachhaltige Stadtentwicklung*

Moderation: Armin Hentschel, ifss

Begrüßungen:

Dr. Michael LaFond, id22:, experimentcity
Sigrid Niemer, ufaFabrik
Katrín Fleischer, Berlin21

Inputs:

Wolf Schulgen, Abteilungsleiter IV
Wohnungswesen, SenStadt
Christian Schöningh, Netzwerk Berliner
Baugruppenarchitekten - NBBA
Irene Mohr, Häuserfonds, Genossenschaften
Franz Sumnitsch, Sargfabrik, Wien



Fragestellungen

zur öffentlichen Diskussion unter WOHNPORTAL-berlin.de
vom 28. September bis 07. Oktober 2007:

1. Definitionen und Ziele

Welche Definitionen, Ansätze und Ziele gibt es zu generationsübergreifenden Wohnformen?

Welche Vor- und Nachteile bieten verschiedene Wohnformen wie Baugemeinschaften, Mietwohnprojekte und Genossenschaften im Vergleich miteinander?

Wie können sich die Ansätze gegenseitig ergänzen?

2. Aufgaben und Rahmenbedingungen

Was sind die Aufgaben von Politik und Verwaltung, von Zivilgesellschaft, Stiftungen, Banken und relevanten Organisationen für die erfolgreiche Umsetzung von generationsübergreifenden, selbstbestimmten Wohnformen?

Welche Rahmenbedingungen sind notwendig?

3. Wohnprojekte / generationsübergreifendes Wohnen für eine breite Öffentlichkeit ?

Wie können die erfolgreich umgesetzten "Modellprojekte" von heute in zukunftsfähige Wohnalternativen für die breite Öffentlichkeit übersetzt werden?

Zusammenfassung

Die Zusammenfassung soll als Grundlage für die Fortführung der Diskussion und die Weiterentwicklung der Aufgaben und Rahmenbedingungen dienen. Die am Runden Tisch formulierten Anforderungen zur Unterstützung gemeinschaftlicher Wohn- und Bauformen sowie die offen gebliebenen Fragen müssen weiter konkretisiert, erforscht und in Vereinbarungen zwischen Projektinitiatoren, Verwaltung und Politik übersetzt werden.

Vor dem Hintergrund der älter werdenden Gesellschaft und dem Abbau staatlicher Unterstützung ist die Weiterentwicklung neuer Wohnformen notwendig. Gesucht sind zukunftsfähige Strategien und neue Kooperationen, um die erprobten Wohnkonzepte für eine breite Öffentlichkeit attraktiv und realisierbar zu machen.

Nicht nur Baugemeinschaften haben derzeit Hochkonjunktur. Auf den EXPERIMENTDAYS 07 vom 6. bis 8. Oktober präsentierten sich über 40 Wohnprojekte und Agenturen. Tausende von Menschen suchen derzeit neue Wohnmöglichkeiten mit neuen Qualitäten: ökologisch, gemeinschaftlich und partizipativ. Diese Menschen sind bereit, nicht nur finanzielle Ressourcen, sondern auch ihre sozialen Kompetenzen zu investieren. Bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung ist unumstritten, dass gemeinschaftliche, selbstnutzende Hausbesitzer, aber auch Bewohner von Mieter- und Genossenschaftsprojekten an mehr interessiert sind als nur an ihrer Wohnung. Sie stellen eine fruchtbare Keimzelle für eine rege Nachbarschaft sowie das Entstehen neuer Arbeits- und Beteiligungsmöglichkeiten im Stadtteil dar. Damit sind sie ein enormer Wirtschaftsfaktor, der im Bau- und Sozialsektor einiges bewegen kann, das sollte nicht nur stadtentwicklungs-, sondern auch wirtschafts- und finanzpolitisch von Bedeutung sein.



Unter den Fragestellungen, wie sich verschiedene Wohnalternativen gegenseitig ergänzen können, welche Rahmenbedingungen für die Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens notwendig sind und wie die Zusammenarbeit von Politik und Verwaltung, von Zivilgesellschaft, Stiftungen, Banken, von landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften und weiteren möglichen Partnern und Mitstreitern gestaltet werden kann, hat experimentcity am 08.10.2007 zum Runden Tisch in die ufaFabrik eingeladen.

Projektinitiatoren, Wolf Schulgen, Leiter der Abteilung IV, SenStadt und zahlreiche Interessierte diskutierten unter der Moderation von Armin Hentschel (ifss) über die Möglichkeiten der Übersetzung von experimentellen Einzelprojekten in gemeinschaftsorientierte Wohnalternativen für die breite Öffentlichkeit. Dabei wurde deutlich, dass das Potenzial generationsübergreifender Wohnformen nur dann effektiv genutzt werden kann, wenn Verwaltung und Politik den klaren Willen zeigen solche Projekte zu unterstützen und durch alle Abteilungen der Verwaltung hindurch einheitliche und transparente Entscheidungsstrukturen und Kriterien für die Unterstützung gemeinschaftlicher, selbstorganisierter Wohnformen geschaffen werden. Vorgestellt wurde das Wohn-Kultur-Integrationsprojekt SARGFABRIK aus Wien und die beispielhafte Grundstücksvergabepolitik der Stadt nach sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Kriterien.

Eine kurze **Definition generationenübergreifender Wohnkonzepten** hat gezeigt, dass vor allem in der Frage nach der „richtigen“ Rechtsform für gemeinschaftliche Wohnformen noch erheblicher Forschungsbedarf besteht. Die unterschiedlichen Ansätze zur Integration und Selbstorganisation von Baugemeinschaften, Mietwohnprojekten und Genossenschaften müssen zu neuen innovativen Modellen und Mischformen weiterentwickelt werden.

Der langwierige Gruppenfindungsprozess ist sowohl Schwierigkeit als auch Potenzial und muss bewusst gestaltet und gefördert werden. Gerade im Bezug auf intergenerative Projekte, wo verschiedene Jahrgänge und Altersgruppen mit unterschiedlichen Erfahrungshorizonten, Zielen und Vorstellungen aufeinander treffen wird dies deutlich. Ist die Gruppe erst einmal stabil zeigt sich, was solche Gemeinschaften leisten können: Generationsübergreifendes Wohnen bedeutet gemeinschaftliches und selbstbestimmtes Zusammenleben mit dem Ziel der gegenseitigen Unterstützung. Gerade deswegen kann die Diskussion nur im Zusammenhang mit den sozialen Herausforderungen der Politik geführt werden. Die Unterstützung gemeinschaftsorientierter und sozial engagierter Wohnformen bedeutet auch, neue Perspektiven für die Generation 50+ zu eröffnen, deren Kompetenzen zu fördern und zu fordern und damit letztendlich den steigenden Sozialausgaben entgegen zuwirken.

In der Diskussion um die **Aufgaben und Rahmenbedingungen** wurde zunächst festgestellt das sowohl die Notwendigkeit für weitere innovative Experimente besteht als auch die Frage geklärt werden muss „wie wir aus dem Labor in den stadtentwicklungspolitischen Alltag kommen“ (Hentschel), das heißt, dass aus Einzelprojekten verallgemeinerbare Politik gemacht werden muss. Es geht darum, wie mehr von den Selbstversuchen auf den Weg gebracht werden können und wie Rahmenbedingungen dafür geschaffen werden können, dass Projektinitiatoren weder im wirtschaftlichen und sozialen Sinne auf der Strecke bleiben noch zwischen den Mühlen der Berliner Bürokratie aufgerieben werden.

Doch welche Form der Unterstützung ist denkbar? Unterstützung, das heißt „von unten“ initiierte Projekte wirklich als Teil der Stadtentwicklung zu betrachten. Dieser Teil ist in den Konzepten die „von oben“ kommen zu berücksichtigen und eben entsprechende Rahmenbedingungen zu schaffen. Der sich in der Gründung befindende Häuserfonds kann hier, zunächst als Teillösung, eine wichtige Rolle bei der Finanzierung von neuen Projekten spielen. Das Land Berlin könnte den Fonds z. B. durch die Übernahme von Bürgschaften ergänzen bzw. unterstützen und damit neuen Projekten zur Realisierung verhelfen.

Eine Schlüsselfrage für die Zukunft ist auch, welche Rolle die Laborerfahrungen der Selbsthilfegruppen bei der notwendigen Anpassung des Wohnungsbestands an die klimapolitischen, demographischen und integrativen (Migrantenproblem) Anforderungen spielen können. Dies betrifft vor allem die Bestände, die heute in der Rechtsform Miete weitgehend von Partizipationsangeboten ausgeschlossen sind. Der Erneuerungsbedarf ist hier jedoch erheblich.

Grundstücke und Immobilien

Die Verfügbarkeit von Grundstücken zu einem akzeptablen Preis ist eine grundlegende Frage für selbstorganisierte Wohnprojekte. Aus diesem Grund spielen kommunale Grundstücke für Projekte eine zentrale Rolle, da diese zum Bodenrichtwert angeboten werden könnten. Hier liegt eine wichtige Steuerungsmöglichkeit der öffentlichen Hand. Die Grundstücksvergabe des Senats sollte nicht als „Geschenk“ sondern als Investition in die Zukunft gesehen werden.

Die Grundstücke sollten nach Kriterien vergeben werden, beispielhaft ist hier die Vergabepolitik der Stadt Wien, die die soziale, ökologische und stadtentwicklungspolitische Qualität der Projekte absichert.

Ein weiterer wichtiger Faktor sind die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Ihren Status als Instrument staatlicher Wohnungspolitik verdanken sie ihrer Sonderexistenz. Hier ansetzend sollten diese Gesellschaften umgestaltet werden, mehr Beteiligung ermöglicht werden. So können die Erfahrungen der Modellprojekte für den allgemeinen Mietwohnungsmarkt genutzt werden.



Beratung und Vernetzung

Sowohl im privaten wie im städtischen Bestand gibt es Leerstand (100.000 langfristig leere Wohnungen). Bei entsprechender Lenkung und Kommunikation lassen sich Interessierte an Mehrgenerationen- und anderen Projekten mit den Leerstands betroffenen zusammenführen, dabei ist die Problematik der qualitativen Differenz zwischen Angebot und Nachfrage zu beachten.

Dafür sind Vernetzung, durch Börsen und Internet und gezielte Beratung notwendig. Darüber hinaus müssen Informationen für Architekten, Bauunternehmen, Vertreter der Politik und Verwaltung über die spezifischen Eigenheiten von gemeinschaftlicher Wohn- und Bauprojekte angeboten werden, damit diese unterstützend wirken können. Diese fachliche Beratungsarbeit

ist als kulturelle Herausforderung zu sehen, bei der vor allem Kommunikationskompetenzen vermittelt werden.

Forschung

Es wurde deutlich, dass in vielen Bereichen Forschungsbedarf besteht. So könnten Studien über die Arbeitsmarkteffekte und die Einsparung sozialer Kosten durch Mehrgenerationen-Wohnen die Diskussion weiter quantifizieren und Notwendigkeit solcher Projekte deutlich machen.

Ansprechpartner in der Verwaltung

Für die weiteren Experimente aber auch für die Umsetzung gemeinschaftlichen, selbstorganisierten Wohnens für die breite Öffentlichkeit ist die Unterstützung der Verwaltung notwendig.

Es geht dabei aber nicht um die Serienproduktion oder um das Kopieren erfolgreicher Projekte, sondern um die Schaffung von Rahmenbedingungen für die Realisierung solcher Projekte. Dabei muss klar bleiben, dass es um die Selbstorganisation geht, was bedeutet, dass jedes Projekt anders sein kann. Ergänzend zu den oben genannten Instrumenten kann die Verwaltung beispielsweise durch die Übernahme von Bürgschaften für Kredite unterstützend wirken.



experimentcity

EXPERIMENTDAYS 07

koordiniert von

id22: Institut für kreative Nachhaltigkeit

Tel: 030 755 03 189

Mail: info@experimentcity.net | www.WOHNPORTAL-berlin.de