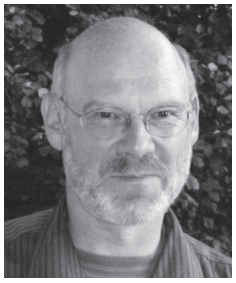
Ronald Kunze

Mehrgenerationenwohnen als Lebensziel

Genossenschaftliche Projekte für jung und alt

Mehrere Generationen unter einem Dach in einer gemeinschaftlichen Wohnanlage sind für einen wachsenden Teil des Wohnungsmarktes ein zentrales wohnpolitisches Ziel zwischen lebenswichtig und zweckmäßig: Im Alter nicht allein in gutsituierter Lage am Rande der Stadt, in der Haushaltsgründungsphase mit Kindern in sozialer Gemeinschaft mit anderen jungen Familien und auch älteren Paaren oder Alleinstehenden, als Ersatz für anderswo wohnende Großeltern oder Onkeln und Tanten. Mit dieser Zielsetzung finden sich erst einmal lose Interessengruppen und entwickeln sich im Kontext eines reifenden drei-dimensionalen Bauprojektes zu einer Baugemeinschaft, zu einer neuen Genossenschaft oder zu einer durch Dritte versorgten speziellen Nutzergruppe.



Ronald Kunze, *1950, Dr.-Ing., Assessor für Städtebau, Fachautor und Planer, IfR, Redaktion RaumPlanung*

Alternative Wohnformen für Familien und Singles über drei bis vier Generationen sind als positive Zielvorstellung bekannt und auch hinreichend in der Praxis erprobt; jede Gründung und deren praktische Umsetzung verläuft dabei aber anders. Es geht um soziale Nähe, gegenseitige Unterstützung und Hilfe beim Heranwachsen der Kinder ebenso wie (später) im Alter, optimale Nutzung von gemeinsamer Infrastruktur und letztlich auch um mehr Sicherheit im Wohnbereich und im Wohnumfeld. Ein *Dorf in der Stadt* ist eine zutreffende Metapher für eine verlässliche Nachbarschaft für Jung und Alt.

Einige Wohnprojekte wie *WohnreWir am Tremoniapark* (Dortmund) haben sich mit Hilfe einer Projektsteuerung (WIR e. V. ... Wohnen Innovativ Realisieren) zu einem klassischen Wohnprojekt nach dem Wohnungseigentumsgesetz entwickelt. Je nach baulicher Ausformung der gemeinschaftlich gedachten Wohnsituation kann auch ein Nebeneinander im Einzeleigentum mit zusammen betriebenen Bausteinen im Gemeinschaftseigentum nach Bruchteilen zweckmäßig sein:

Es gibt aber bekanntlich auch noch die genossenschaftliche Lösung; hier bieten sich zwei Varianten an:

- Die Projektgruppe gründet eine neue Genossenschaft und organisiert als Bauherr das gesamte Vorhaben mit Hilfe des Architekten und des Projektsteuerers tendenziell allein für ihre persönlichen Bedürfnisse. Insbesondere die Finanzierung, die mit einer staatlichen Förderung meist einhergehende soziale Bindung und der hohe Genossenschaftsanteil von mehreren Hundert Euro pro Quadratmeter stellen eine beachtliche Hürde dar. Die Genossenschaft setzt sich zusammen aus der Projektgruppe und dem Vermieter.

- Die Projektgruppe begibt sich in die Arme einer möglichst wohlsituierten bestehenden Genossenschaft und errichtet mit dieser als Bauherr das Vorhaben entsprechend ihren Wünschen, soweit das mit den Rahmenbedingungen des

genossenschaftlichen Vermieters in Übereinstimmung zu bringen ist. Letztlich erbringen die einzelnen Haushalte nur ihren rückzahlbaren Genossenschaftsanteil und wohnen wie zur Miete:

In dem Beitrag werden die beiden unterschiedlichen Wege zum genossenschaftlichen Wohnen im *Mehrgenerationprojekt* anhand von zwei recht unterschiedlichen Beispielen aus Dortmund und Bochum anschaulich dargestellt.

Für die Außenwirkung eines derartigen sozialpolitischen Projekts ist es optimal, der Siedlung eine besondere äußere Gestalt und innere ökologische Struktur zu geben. Die hier dargestellten Bauprojekte wurden beide durch das Dortmunder Architekturbüro Post/Welters Architekten & Stadtplaner BDA/SRL betreut; der Architekt Norbert Post hatte für das überregional beachtete *WohnreWIR am Tremoniapark* in Dortmund mit einem dominanten Baukörper das bisher gültige Bild für ein architektonisch hochwertiges Mehrgenerationenhaus gesetzt und dafür auch zahlreiche Preise wie den *Innovationspreis Wohnungsbau* 2004 des Landes Nordrhein-Westfalen erhalten.

Wir wohnen anders … in Dortmund

Am Anfang stand die Idee einer sozial gemischten Gruppe, das eigene Wohnen anders zu gestalten als in einer anonymen städtischen Situation. Üblicherweise muss jede Interessengruppe die Sache selbst in die Hand nehmen, weitere Nutzer und damit potenzielle Mitbewohner begeistern, ein geeignetes Baugrundstück vertraglich sichern, Projektentwickler und Architekten finden und vor allem eine tragfähige Finanzierung aufstellen. Die praktische Umsetzung der Idee von dem ersten Treffen einiger Interessierter (Mai 2005) bis zum Einzug in das zwischenzeitlich von einem genossenschaftlichen Investor errichtete Hauptgebäude (August 2010) dauerte gut fünf Jahre. Inzwischen stehen auch flankierend die jeweils einzeln errichteten Einfamilienhäuser.

Im Dortmunder Stadtteil Brünninghausen im Stadtbezirk Hombruch befand sich umgeben von Grünzügen und nur vier Kilometer von der Innenstadt entfernt ein in der Größe recht gut passendes, planungsrechtlich gesichertes Baugrundstück. Im Rahmen der Innenentwicklung stand die Wiedernutzbarmachung des brachgefallenen Standorts an: Das dort früher befindliche Heim für Heil- und Sonderpädagogik war längst abgeräumt, die optimale Lage im Kontext des Romberg-Parks wartete geradezu auf die Ansiedlung eines derartig ökologisch, ökonomisch und sozialpolitisch bedeutsamen Projekts privater und genossenschaftlicher Nutzer.

Die stadträumliche Lage hat energiepolitisch sogar historische Bedeutung. In der Nähe des Standorts lag die *Zeche Glück* mit dem *Schacht Gotthelf*. Aufgrund der Umstrukturierung des Bergbaues befindet sich (auch) der Stadtbezirk Hombruch im Umbruch; die industrielle Geschichte ist heute nur noch durch die verbliebenen Halden (»Hombrucher Alpen«) im Stadtbild ablesbar.

Die Durchführung des Bauvorhabens erfolgte durch eine bestehende und damit wirtschaftlich auf festen Füßen stehende Wohnungsgenossenschaft. Mit dem Dortmunder Spar- und Bauverein eG (gegründet 1893) fand die Projektgruppe einen renommierten Träger, der schon lange erfolgreich in der Wohnungsversorgung für seine Mitglieder tätig war; »*anders wohnen*« galt schon immer als genossenschaftliches Prinzip. Wie bei vielen Genossenschaften steht auch bei diesem Spar- und Bauverein die Bestandsentwicklung und die nachhaltige klimagerechte Nachrüstung der Altbauten für eine dauerhafte Nutzung im Vordergrund; dies kann aber für eine Wohnungsbaugenossenschaft nicht alles sein. Insofern wirkt die Zusammenarbeit als beiderseitiger Glücksfall, schließlich eröffnet das Projekt dem genossenschaftlichen Träger neue Erfahrungen und damit auch Aufgaben bei der Bestandsentwicklung.

Das Wohnprojekt mit 25 genossenschaftlichen Wohnungen wird räumlich durch zwei Reihen mit 13 Einzel- und Doppelhäusern zu einer geschlossenen Siedlung im Generationenweg zusammengefasst. Diese vom Bauherrn jeweils für den Eigenbedarf errichteten Einfamilienhäuser gehören gestalterisch und auch versorgungstechnisch zur Gesamtanlage. Ermöglicht wird diese gestalterische Einheit durch eine Selbstverpflichtung der Bauherrengruppe bei der Gestaltung ihrer Häuser mit dem Ziel, die Architektur in Bezug auf den Gebäudetyp, die Farbgebung und die Materialwahl auch im Hinblick auf die Außenwirkung für den öffentlichen Raum aufeinander abzustimmen. Die individuelle Seite des Wohnens findet innen statt.

© Cornelia Suhan

Abb. 1: Innenhof des Wohnprojektes »Wir wohnen anders«

Das gelebte Miteinander dieses Wohnprojekts spiegelt sich in der eindrucksvollen Architektur sowie der kleinteiligen Gestaltung bei Wegen und Eingängen wider. Die gesamte Siedlung ist insbesondere auch für Blinde barrierefrei. Das dreigeschossige Mehrfamilienhaus öffnet sich V-förmig nach Norden und bietet auch bei klimatischen Veränderungen einen geschützten Innenhof als kommunikative Seite und nach außen wirkende individuelle Mietergärten. Die überbreiten Laubengänge teilen sich in einen auch zum Sitzen privat nutzbaren Vorbereich und den erforderlichen Erschließungspfad. Durch die Maisonettewohnungen verfügt die Hälfte der Mietwohnungen neben dem für alle zugänglichen Freiraum im Innenhof und am Waldrand noch über einen direkt nutzbaren Hausgarten mit Terrasse.

© Cornelia Suhan

Abb. 2: Nutzbare Hausgärten mit Terrasse

Die versorgungstechnische Verbindung ergibt sich aus dem Anschluss der 13 Einzelbauten an die zentrale Wärme- und Warmwasserversorgung mittels Versorgungsleitungen durch den öffentlichen Straßenraum und die Vorgärten. Schon beim Grundstückskauf wurden die privaten Eigentümer durch eine einmalige Kostenbeteiligung Teil der Nahwärmeinsel und benötigen daher keine eigene Heizungsanlage in Haus.

Energie und Infrastruktur: Das Ziel einer klimaneutralen Siedlung wird durch optimale Energieeinsparung bei der Wärmeversorgung und eine maximale Nutzung erneuerbarer Energie erreicht. Aber auch die im Sommer wirkende Kühlung durch den erhaltenen Baumbestand und die damit verbundene Sicherung des Wasserhaushalts dient einer klimagerechten Stadtplanung.

An der wichtigen Ecksituation des Generationenwegs befindet sich, räumlich durch eine unauffällige bauliche Fuge abgesetzt, der Gemeinschaftsbereich: Im Erdgeschoss verfügt die Wohnanlage über einen gemeinsamen Fahrradabstellraum für die genossenschaftlichen Nutzer; mit dieser Einrichtung wird die Bedeutung des Fahrrads für die Erreichbarkeit deutlich. Für die meisten Wege zum örtlichen Versorgungszentrum, bis in die Innenstadt oder auch in die freie Landschaft wird kein Kraftfahrzeug benötigt. Im 1. OG befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Küche für private oder gemeinsame Feiern. Darüber sind als weitere Gemeinschaftsräume die Heizzentrale mit Stauraum für die Holzpellets und die Waschzentrale angeordnet. Die zentrale Abfallentsorgung ist an der Südostecke des Grundstücks platziert; der tägliche Abfall verschwindet hygienisch einwandfrei in versenkbaren Containern und belastet weder Umwelt noch Optik.

Insgesamt bildet die Wohnanlage mit den angeschlossenen Einfamilienhäusern eine Nahwärmeinsel: Wärme und Warmwasser werden für das gesamte Quartier CO_2-neutral in einer Quartierszentrale auf der Basis von Holzpellets mit unterstützender Solarthermie erzeugt; für den Unterhalt und die Wartung der Heizzentrale und des Nahwärmenetzes ist die Dortmunder Energie- und Wasserversorgung (DEW21) zuständig. Durch den hohen Dämmstandard, die kontrollierte Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung sowie die Erzeugung von (eingespeistem) Solarstrom ist der Energieverbrauch optimiert. Der Bedarf an Primärenergie liegt bei nur 23,8 kWh/m² im Jahr und damit deutlich unter dem Schwellenwert von 40 kWh/m².

Wohnprojekt »buntStift« in Langendreer

Der heutige Bochumer Ortsteil Langendreer war bis zu seiner Eingemeindung im Jahre 1928 ein durch den Bergbau reich gewordenes Dorf mit einigen imposanten Gebäuden aus der Kaiserzeit. Im Laufe des 20. Jahrhunderts erlebte der Ort neben der Eingemeindung nach Bochum den Niedergang des Bergbaus und in der Nähe die Ansiedlung neuer Arbeitgeber wie beispielsweise der Opel-Werke oder der Ruhruniversität, blieb aber weiterhin ein wichtiger Wohnstandort auf halber Strecke zwischen Dortmund und Bochum.

Südöstlich der durch Rathaus und Amtsgericht gebildeten damaligen neuen Mitte von Langendreer wurde seinerzeit das Kaiser-Wilhelm-Stift als Frauenheim errichtet. Das bedeutende Gebäude stand als Solitär in der Landschaft, erhielt erst in den frühen 1950er Jahren benachbarte Wohngebäude und wurde zudem durch ganz unterschiedliche öffentliche Nutzungen stadträumlich eingebunden; gegenüber entstand eine Grundschule, südwestlich das Freibad und südlich des Stifts der städtische Friedhof als großzügige Parkanlage. Die freie Landschaft zwischen den Siedlungsachsen füllte sich in den 1960er Jahren durch die ausgedehnte Opel-Siedlung; Langendreer entwickelte sich zu einem gehobenen Wohnstandort.

Etwa ab 2000 stand das städtische Wohnstift leer und wartete auf eine neue Nutzung: Mehrgenerationen-Wohnen liegt im Trend. Durch das Bauen im Bestand bieten sich zusätzliche gestalterische Chancen. Hierfür kann das im Frühjahr 2011 in organisatorischer Betreuung durch Wohnbund Beratung NRW fertig gestellte Mehrgenerationenprojekt »buntStift« beispielhaft stehen. Durch die architektonische Verbindung von Bestand und Neubau ergibt sich immer eine ganz besondere Situation, die in diesem Fall durch die zurückhaltende Veränderung des Altbaues an der Straße und die durchgreifende Erneuerung und

© Ronald Kunze

Abb. 3: Bewusse Trennung des Altbaus (rechts) und des Neubaus (links)

Aufstockung des dahinter befindlichen Neubaus aus der Nachkriegszeit eine besondere Qualität gewinnt. Durch die bewusste Trennung der beiden Trakte durch das eingeschobene Treppenhaus erhält der gesamte Baukörper eine bisher nicht vorhandene Ausgewogenheit zwischen Haupthaus und Anbau.

Als gestalterisches Highlight wird der bisher zweigeschossige Längstrakt um ein Geschoß mit vier unterschiedlich großen Wohnungen überbaut, die oberhalb der »Piazza« durch einen Laubengang erschlossen werden. Mit dem gestalterisch und farblich markanten Obergeschoss bekommt der dahinter stehende Längsriegel erheblich mehr architektonische Ausdruckskraft und rückt in der Beachtung in den Vordergrund. Insgesamt entsteht allein durch die auffällige Farbgestaltung der Eindruck, dass hier eine neue Lebendigkeit in das zuvor beige-graue Bauwerk eingehaucht wurde. Den Umfang des baulichen Eingriffs nimmt man dabei nach kurzer Zeit kaum noch wahr.

© Cornelia Suhan

Abb. 4: Auffällige Farbgestaltung, die Lebendigkeit und Lebensfreude symbolisiert

Das über Jahrzehnte zur Unterbringung älterer Damen und damit recht monofunktional genutzte Gebäude hat durch die Umnutzung seine düstere Stimmung verloren; das bisher vorherrschende Gefühl von Schmerz und – fast könnte man sagen – Trauer ist einer auch sichtbaren farbenfrohen Lebensfreude gewichen (buntStift!). Die jungen Bewohner leben hier eher zukunftsorientiert, für die älteren Mitbewohner steht eher das Angekommensein im Vordergrund.

Das Nebeneinander von einem nahezu öffentlichen Vorfeld an der Stiftstraße, eher halböffentlichen Bereichen wie der Piazza im Norden als interner Erschließung und privaten Rückzugsbereichen im Süden und Westen bietet Raum für alle Bedürfnisse und erfüllt damit die Wohnwünsche der heutigen Nutzer. Aus der monofunktionalen Situation von schätzungsweise 50 bis 70 Wohnplätzen für alleinstehende ältere Frauen sind 21 Wohnungen mit einer Größe zwischen 47 m² und 120 m² für Familien oder Alleinstehende mit Kindern, Paare oder Einzelpersonen und damit einer heterogenen Schar von 28 Erwachsenen und 21 Kindern entstanden. Der Altersaufbau umfasst dabei eine Spanne zwischen 2 und 87 Jahren und geht dabei über mehrere Generationen.

© Cornelia Suhan

Abb. 5: Gemeinschaftshaus, Blick auf die Piazza

Nachhaltigkeit: Bei dem Gebäude handelt es sich um einen erhaltungswürdigen Massivbau mit teils großzügiger Unterkellerung, das unter nachhaltiger Ausnutzung des Bestands ressourcenschonend auf den heutigen Standard gehoben wurde. Ökonomie und Ökologie passen zueinander und lassen eine lange Lebensdauer erwarten Die wohnungswirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt (erneut) 80 Jahre und begründet somit eine sichere Investition für die Genossenschaft. Alle Wohneinheiten sind entsprechend den Förderungsbedingungen des Landes barrierefrei zu erreichen, entweder über den Fahrstuhl neben der Hauttreppe zwischen den beiden Bauteilen oder ebenerdig über die Piazza.

Zur strukturellen Nachhaltigkeit gehört auch die Dauerbindung durch die genossenschaftliche Lösung auf einem städtischen Erbbaugrundstück. Im Laufe der künftigen Jahrzehnte ist eine ganz normale demografische Entwicklung zu erwarten, in der das Wohnprojekt dauerhaft als Mehrgenerationenprojekt funktionieren kann und wird. Durch einen internen Umzug können die Bewohner ihre sich wandelnden Wohnbedürfnisse innerhalb des Wohnprojekts realisieren und hier alt werden, können aber auch die gemeinschaftliche Wohnsituation recht problemlos verlassen und ihr Glück woanders suchen. Die Wohn-Raum eG ist auf Dauer gegründet.

Energieeffizient, Klimaschutz: Das Gebäude hat nach dem durchgreifenden Umbau den Standard eines Neubaus erreicht. Durch die früheren Außenwände und die unter der Aufstockung neu eingezogenen Betondecke wird der Schallschutz zwischen den einzelnen Wohnungen gewährleistet; die zuvor vorhandenen Holzbalkendecken sind zulässigerweise nur noch innerhalb der zweigeschossigen Wohnungen erhalten geblieben. Das Gebäude ist nach heutigem Standard komplett wärmegedämmt, so dass der Wärmeschutz generell bei 30 % unter EnEV liegt und der Dachaufbau KfW 60 entspricht. Die Heizungsanlage wird zentral aus dem Keller im Quertrakt mit einem hochmodernen Pelletkessel betrieben. Die Erzeugung von Warmwasser erfolgt ergänzend zur Heizung durch eine Solaranlage; die hierfür erforderlichen Module befinden sich auf dem Flachdach und sind von außen kaum sichtbar. Durch die Kombination von Heizungsanlage und solarer Strahlungsenergie werden nicht nur dauerhaft die Energiekosten gesenkt, sondern die Heizungsanlage muss im Sommer nahezu nicht angestellt werden.

Nutzerakzeptanz und Partizipationsmöglichkeiten

In beiden Fallbeispielen wurde das Bauvorhaben zu einem großen Teil von den heutigen Bewohner angestoßen; sie waren von Beginn an die treibende Kraft, die gemeinsam alle bei einem Bau auftretenden Probleme diskutiert und zusammen gemeistert haben. Bei der genossenschaftlichen Versorgung durch einen externen Investor haben die Nutzer keine wesentlich anderen Lasten als in einer Mietwohnung, leben dabei aber als vorerst feste Gruppe in einer gemeinschaftsorientierten Wohnanlage.

Dagegen bleibt die Wohngruppe in Langendreer bei der gewählten Organisations- und Finanzierungsform der eingetragenen Genossenschaft Wohn-Raum eG wirtschaftlich und organisatorisch dauerhaft eingebunden. Genossenschaften haben im Ruhrgebiet eine lange demokratische Tradition; ein Mann – eine Stimme ... hieß es früher.

Das mit dem Erstbezug im Frühjahr 2011 beginnende gemeinschaftliche Leben im »buntStift« erfolgt unter Einbezug aller Bewohner, also der Frauen und Männer ebenso wie auch der Kinder und Jugendlichen. Zur Selbstverwaltung gehört auch ein Gemeinschaftshaus mit 60 m² Nutzfläche, das für alle Bewohner für persönliche Familienfeiern oder gemeinsame Veranstaltungen zur Verfügung steht. Neben den Festen der Wohngruppe wollen die Bewohner das Gemeinschaftshaus auch für kulturelle oder sonstige Veranstaltungen öffnen; so wird beispielsweise der Wohnbund e. V. im November 2012 dort seine bundesweite Mitgliederversammlung abhalten. Angesichts der an beiden Standorten gebotenen Anschauungsmöglichkeiten ist darüber hinaus ein gewisser Planer-Innentourismus zu erwarten, schließlich haben diese Mehrgenerationenprojekte strukturell und anschaulich etwas zu bieten. ■

© Cornelia Suhan

Abb. 6: Gemeinschaftshaus des Projekts »buntstift«