

## Neue Wohnformen im Alter



Dokumentation des Fachtages

# **Neue Wohnformen im Alter**

am 26. September 2007  
im Nachbarschaftshaus am Lietzensee  
in Berlin-Charlottenburg



Herausgeber:  
Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin,  
Abteilung Soziales, Gesundheit, Umwelt und Verkehr  
Plan- und Leitstelle  
10702 Berlin  
Tel. (030) 90 29 - 15764/15766

Realisation: Schwintowski | Communications Berlin, [www.schwintowski.com](http://www.schwintowski.com)

Fotos: von den Autoren, Initiatoren, Mietern und Förderern; Plan- und Leitstelle





Dokumentation des Fachtages

# Neue Wohnformen im Alter

am 26. September 2007  
im Nachbarschaftshaus am Lietzensee



**Martina Schmiedhofer**

## **Begrüßung**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die gesellschaftlichen Veränderungen durch die steigende Lebenserwartung und den dadurch größer werdenden Anteil älterer und alter Menschen stehen derzeit im Fokus vieler Diskussionen. Mit dem demografischen Wandel wird die Gruppe der älteren Menschen stark zunehmen: die Zahl der über 60-jährigen wird sich in 20 Jahren um ein Drittel erhöht haben. Es wird aber noch mehr als bereits heute viele Stufen des „Alters“ geben: zwischen 60 und 100 Jahren liegt ein langes Leben. Dieses gilt es sinnvoll zu füllen. Bereits die heutige Generation „50plus“ beschäftigt sich mit den Perspektiven dieser nachfolgenden Lebenszeit. Der private Bereich des Wohnens und das Wohnumfeld bekommen eine herausragende Bedeutung. Wer heute zur Generation „50plus“ gehört, denkt wie die meisten dieser Altersgruppe: „Nicht allein und nicht ins Heim“.

In Berlin liegt unser Bezirk gleich nach Steglitz-Zehlendorf an der Spitze, was die Zahl der ab 65-jährigen angeht: im Jahr 2005 waren es schon über 58 000. Und die Altersgruppe der 45- bis 64-jährigen betrug bereits 95 000. Deshalb sind die neuen Wohnformen eine besondere Herausforderung, der wir uns heute widmen werden.

Wenn das klassische Heim abgelehnt wird, ist die Alternative nach dem Auszug der Familie, dem Tod des Partners, allein zu leben, auch nicht der angestrebte Idealzustand. Auch wenn die Zahl der so genannten Single-Haushalte stark zunimmt, erlaubt das nicht den Rückschluss auf die Zufriedenheit mit dieser Wohnform. Gerade unter den älteren Menschen hat sich diese Lebensweise eher zwangsweise so ergeben.

Deshalb wird von vielen ein Mittelweg angestrebt: mit anderen Menschen zusammenleben, sich füreinander verantwortlich fühlen, gemeinsam die Zeit gestalten, aber dennoch in einem jeweils privaten eigenen Umfeld, d.h. eigener Wohnung mit Bad und Küche. Bei Hilfebedarf oder der Erfordernis von Pflege kann dann auch die Unterstützung geleistet werden, die Laien möglich ist. Das kann einen klassischen Heimaufenthalt für viele Menschen verzichtbar machen.

Für den organisatorischen Rahmen steht eine Vielfalt von Lebensformen zur Verfügung. Einige werden wir heute kennenlernen: die kleine Wohngemeinschaft, die Hausgemeinschaft oder die Siedlungsgemeinschaft – gemietet, gekauft oder in Genossenschaftseigentum. Immer häufiger sind es mehrere Generationen, die zusammenleben wollen und sich gegenseitig helfen.

Es wird also zunehmend versucht – überall in Deutschland, wie wir noch erfahren werden –, Gleichgesinnte zu finden, sich zusammenzurufen, ein Grundstück oder Haus zu bekommen und dort zu bauen oder umzubauen, barrierefrei und oft auch ökologisch. Wie das im Einzelnen vor sich geht, werden wir heute von Vertretern solcher Gruppen erfahren.

Ich hoffe, dass wir viele neue Anregungen erhalten und sich daraus auch neue Kontakte entwickeln.

Und nun übergebe ich das Wort an die Moderatorin, Frau Gerlach, die Sie durch den Tag führen wird.

## Die Entwicklung gemeinschaftlicher Wohnprojekte in Deutschland

**Richard Palm** hat das „Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ (Sitz in Hannover) mitbegründet und vertritt den Verein in Berlin als stellvertretender Vorsitzender.

Die Bundesvereinigung „Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“ (FGW e.V.) ist ein Zusammenschluss von Vereinen, Personengruppen und Einzelpersonen, die gemeinschaftliche Wohnformen bekannt machen, initiieren und verwirklichen. Der Verein hat Mitglieder in allen Bundesländern und unterhält eine Geschäftsstelle in Hannover sowie ein Netz von regionalen Kontaktstellen. Wohnprojektgruppen gründeten Ende der 1980er Jahre eine Arbeitsgemeinschaft, die sich 1992 als eingetragener gemeinnütziger Verein konstituierte. Zur Zeit gehören zum Verein mehr als 300 ordentliche Mitglieder, der größte Teil davon sind Projektgruppen und neue Initiativen.

In den 70er Jahren war das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ vorwiegend ein Thema für junge Menschen, z.B. Studenten oder alternative Gruppen. Aus dem damaligen gesellschaftspolitischen Klima waren neue soziale Bewegungen wie z.B. die Ökologiebewegung, die Frauenbewegung, die Anti-Atomkraftbewegung und die Hausbesetzerbewegung entstanden. In diesen Gruppen hatten die Menschen Erfahrungen gesammelt, sich selbst zu organisieren und sich für ihre Belange zu engagieren. Es entstanden Wohngemeinschaften jüngerer Menschen als politisches Statement, aus dem Bestreben mit anderen unter einem Dach zu leben und zu arbeiten oder einfach aus ökonomischen Zwängen. Es war eine Frage der Zeit bis die Form dieser Gruppenwohnprojekte von Älteren adaptiert werden würde.

In den frühen 80er Jahren entstanden erste modellhafte Gruppenwohnprojekte von und für Ältere. Es bildeten sich, vorwiegend in größeren Städten, Vereine mit entsprechenden Zielsetzungen, meist gegründet und vorangetrieben von hauptamtlich in der Altenhilfe tätigen Menschen wie z.B. Pflégern, Sozialarbeitern, Heimleitern und gruppenerfahrenen Menschen aus den neuen sozialen Bewegungen. Die Idee war, eine alternative Wohnform für Betroffene zu schaffen und eine Alternative zum Altenheim zu finden. In Werkstattgesprächen und Arbeitsgemeinschaften kamen die bundesweiten Akteure miteinander in Kontakt. Dabei stellten sie fest, dass sie sich mit vergleichbaren Fragen befassen:

- Wie lassen sich Wohn- und Lebensformen entwickeln, die ein selbstbestimmtes Leben im Alter ermöglichen?
- Wie können ältere Menschen – gegebenenfalls zusammen mit jüngeren Leuten – für sich Wohnfor-

men schaffen, die ihnen sowohl Vereinsamung in der eigenen Wohnung als auch das Leben im Heim ersparen?

In den 1990er Jahren, auch den Anfangsjahren des „Vereins Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V.“, ging es den Mitgliedern darum, die Auseinandersetzung mit diesen Fragen zu einem breiten gesellschaftlichen Thema zu machen. Es ging darum, ältere Menschen zu informieren und zu interessieren und durch einen Erfahrungsaustausch mit bereits bestehenden Projekten voneinander zu lernen. Es gab Kontakte zu ähnlichen Organisationen in den Niederlanden, in Dänemark und der Schweiz.

Seit etwa 1995 hat sich das Spektrum der Interessierten deutlich erweitert. Die Öffentlichkeitsarbeit des Vereins wurde verstärkt. Dadurch wurden Kommunen, Bauträger, Investoren und Wohlfahrtseinrichtungen auf die Arbeit der örtlichen Gruppen vermehrt aufmerksam. Das Thema war in der Gesellschaft angekommen, erste Vereine in Hamburg, Köln, Berlin, Bielefeld usw. hatten Projekte erfolgreich umgesetzt. Weitere Projektgruppen entstanden in den Großstädten, in Kleinstädten und auch auf dem Lande. Dabei ging die Initiative meist von den jungen Alten aus: Nicht mehr Profis wollten für 70-jährige Betroffene ein Projekt umsetzen, sondern Menschen ab „50plus“ suchten für sich selbst eine neue Wohn- und Lebensform. Neue Partnerschaften zwischen lokalen Gruppen entstanden und neue Kooperationsformen und Netzwerke, die an der Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Entstehung von neuen Wohnprojekten arbeiteten, wurden entwickelt.

Seit Beginn der 2000er Jahre hat sich auch der Begriff „Selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen“

gewandelt: Es geht nicht mehr allein um die Entstehung einzelner Hausgemeinschaften, sondern zunehmend um die Einbindung solcher Projekte in bestehende Wohnquartiere oder in gemeinschaftsorientierte Nachbarschaften, in denen auch andere Wohnformen ihren Platz haben und unterstützende Dienstleistungen vorhanden sind.

Bei den Mitgliedsgruppen ist „Wohnen im Alter“ auch heute noch ein wichtiges Ziel, wenn auch in den meisten inzwischen realisierten Wohnprojekten Menschen aller Altersgruppen wohnen, abhängig von den Wünschen der Bewohner und den Gegebenheiten des jeweiligen Standortes des Projekts. Allerdings geht die Initiative dazu in den uns bekannten Projekten vielfach von den Älteren aus. Das Leben in der Stadt, in guter Nachbarschaft, eingebunden in ein lebendiges Quartier, erhält bei vielen Gruppen den Vorzug vor Stadtrandlagen oder dem ländlichen Raum. Ein sehr großes Augenmerk richten die Gruppen dabei auf die dauerhafte Bezahlbarkeit des Wohnraumes, um nicht im Alter aus ökonomischen Zwängen umziehen zu müssen. Besonders vor dem Hintergrund steigender Altersarmut und Hartz IV behält dieser Aspekt auch zukünftig eine sehr hohe Relevanz. Auch ist zu erkennen, dass heute vielfach Ökologie ein wichtiges Thema bei den Wohnprojektgruppen ist. Im Rahmen der finanziellen aber auch der kulturellen Möglichkeiten werden oft der schonende Umgang mit Ressourcen im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung und eine inhaltliche Nähe zu Konzepten der lokalen Agenda im Projekt gepflegt.

Bei den Kommunen fördert die öffentliche Diskussion über die Folgen der Bevölkerungsentwicklung, der menschenwürdigen Versorgung im Alter und der Situation in Alten- und Pflegeheimen in starkem Maße das Interesse an Wohnformen, die auf Selbstbestimmung und Selbstverantwortung setzen, also auf Wohnformen, die im Verein seit Jahren entwickelt, erprobt und praktiziert werden. Mehr und mehr Kommunen sind bereit, die Verbreitung dieser Wohnform mit Informationen und gegebenenfalls sogar durch die Einrichtung von Beratungsstellen zu unterstützen. Sie erkennen vielfach einen längerfristigen finanziellen Nutzen, da durch die Selbstorganisation der Gruppen Einsparpotenziale im Bereich der Altenhilfe realisiert werden können; das heißt, den Kommunen entstehen weniger Kosten, da ggf. nötige vorpflegerische Leistungen durch Eigeninitiative der Wohnprojektgruppen von diesen selbst erbracht werden.

In der Wohnungswirtschaft können wir vielfach eine aktive Hinwendung zu Konzepten von gemeinschaftlichem Wohnen erkennen. Wohnungsunternehmen sind oft in hohem Maße interessiert, wenn es darum geht, mit einem Wohnprojekt in einem Quartier eine Verbesserung der Lebensqualität möglichst vieler Bewohner zu realisieren, z.B. bei Projekten, die eingebettet sind in Aktivitäten der Stadtteilarbeit oder solche, die die Ansiedlung und Erbringung von Dienstleistungen im Quartier begünstigen und zur Aufwertung beitragen. Wohnungsunternehmen sind zunehmend bereit, dafür ihre Wohnungen im Rahmen der Möglichkeiten nach den Erfordernissen von Wohnprojektgruppen zu gestalten.

Alles in allem stellen wir fest, dass Konzepte, die im Rahmen des Möglichen auf Beteiligung der älteren (zukünftigen) Bewohner setzen, ihr bisheriges Nischendasein verlassen und sich zu einem eigenständigen Marktsegment entwickeln.

Das bedeutet gleichzeitig, dass die Initiatoren neuer Wohnprojekte heute mehr tun müssen als die individuellen Wohnwünsche mit den Interessen der Gemeinschaft in Einklang zu bringen, wenn diese Wohnform einen größeren Teil der Bevölkerung interessieren soll als bisher üblich.

#### Ihre Projekte

- müssen durchlässiger werden, nicht unbedingt auf Dauerbewohner eingestellt sein, dabei aber doch die nachbarschaftliche Unterstützung auf Dauer sichern, insbesondere für alte Menschen;
- müssen zügig umgesetzt werden und nicht jahrelange Gruppensitzungen mit starker Fluktuation der Teilnehmer erfordern.

Die oft extrem langen Vorlaufzeiten der Gruppenbildung, der Entwicklung des Gemeinschaftskonzepts sowie der Um- und Irrwege bei der Suche nach Rechtsform und Finanzierung können in jedem Fall mit strukturierter Beratung erheblich verkürzt werden. „Ein Jahr planen – ein Jahr (um)bauen“ ist heute die Devise für Projektgruppen mit extern unterstütztem Entwicklungsprozess. Auf diese Weise zeigen die Gruppen, dass sie das sich stark wandelnde Altersbild in der Gesellschaft positiv beeinflussen und eine sozialpolitisch bedeutsame Rolle einnehmen.



## Rahmenbedingungen im Land Berlin

**Holger Gerecke** ist Sozialarbeiter und in der Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales unter anderem für „Wohnen im Alter“ zuständig.

Neue Wohnformen im Alter – das Thema hat Konjunktur. Das Kuratorium Deutsche Altershilfe, die Bertelsmann-Stiftung, beide auch gemeinsam, Seniorenorganisationen, Parteien und Gewerkschaften sowie Verbraucherschutzverbände haben diesen Themenkomplex bearbeitet, und das hat in der letzten Zeit zu einigen Publikationen geführt.

Sie beschäftigen sich heute damit, um einen Diskurs zu eröffnen, welche Handlungsmöglichkeiten und Handlungserfordernisse sich daraus für die Kommunalpolitik ergeben. Für die Einladung zu diesem Impulsreferat bedanke ich mich.

Auf die demografische Entwicklung möchte ich hier nicht eingehen, ich denke, die ist bereits oft genug dargestellt worden.

In einem Artikel im Wirtschaftsteil der Berliner Morgenpost vom 12. Juni 2007 („Selbstbestimmt Wohnen bis ins Alter“ von Lina Panitz) war nachfolgende Grafik enthalten:



Das sind ganz interessante Zahlen, denen allerdings die Repräsentativität fehlen dürfte – sie zeigen aber, welche Bedeutung diesem Themenfeld in der öffentlichen Wahrnehmung mittlerweile zukommt.

Einen wichtigen Beitrag zu dieser Wahrnehmung dürfte der „Runde Tisch Pflege“ geleistet haben, der aufgrund einer Initiative der Bundesministerien für Familie, Senioren, Frauen und Jugend beziehungs-

weise für Gesundheit und Soziale Sicherung entstand und die Ergebnisse und Empfehlungen der Arbeitsgruppen in einer Fachtagung am 12. September 2007 vorstellte. Die Arbeitsgruppe I, die sich mit der Verbesserung der Qualität und der Versorgungsstrukturen in der häuslichen Betreuung und Pflege beschäftigte, widmete dem ein eigenes Kapitel in Form der Forderung „Selbstständige Lebensführung im Alter ist durch Entwicklung zukunftsfähiger Wohn- und Betreuungsformen abzusichern“. Es geht dabei um Konzepte, mit denen Solidarität, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung gestärkt und nicht lediglich die Pflegeversicherungslasten minimiert werden sollen.

### Rahmenbedingungen für Berlin

Der Grundsatz in den verschiedenen Politikfeldern muss sein

- so viel Normalität und Alltäglichkeit wie möglich,
- so viel Unterstützung wie nötig.

In den verschiedenen Wohnformen wird dies eben durch Normalität und Alltäglichkeit, durch Gemeinschaftlichkeit und wechselseitige Unterstützung gewährleistet.

Ein Hinweis am Rande: Derzeit läuft die Fachdiskussion, was in einem Berliner „Landes-Heimgesetz“ geregelt werden soll, das als Folge der Föderalismusreform das bundesweit geltende Heimgesetz ablösen wird. Nach jetzigem Stand soll es ein „Soziales Einrichtungs- und Dienste-Gesetz“ mit einem abgestuften Instrumentarium werden, also nicht nur im ordnungsrechtlichen Sinne. Wohnformen sollen insofern berücksichtigt werden, als sie für Menschen mit bereits bestehendem Hilfebedarf geschaffen worden sind. Das betrifft insbesondere die ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Demenz, die ja oft auch nicht mehr selbst die Entscheidung zu einer Übersiedlung in eine Wohngruppe treffen können. Denkbar wäre hier so etwas wie eine „Meldepflicht“.

Welche Potenziale beinhaltet das Thema für Berlin?

Da möchte ich Sie auf eine Untersuchung der „empirica ag“ aufmerksam machen, die im Auftrag der Norddeutschen Landesbausparkasse Berlin-Hannover erarbeitet wurde, mit dem Titel „Wohnformen der Zukunft – Veränderungspotenziale und Motivation der Generation „50plus“ in Berlin“. Hier wird differenziert zwischen den so genannten

- **„Passiven“**, die nach dem 50. Lebensjahr wie bisher wohnen bleiben und auch keine größeren Modernisierungsmaßnahmen durchführen;
- **„Bestandsoptimierern“**: Diese führen nach dem 50. Lebensjahr größere Veränderungsmaßnahmen (Modernisierungsarbeiten ab 10.000 EUR) am bisherigen Haus oder an der Wohnung durch und ziehen nicht um. Bei diesen bevorzugen laut Befragung etwa 40 Prozent nachbarschaftliche Gemeinschaft bei gleichzeitiger Selbstständigkeit (= Beibehalt einer eigenen Wohnung), eine Präferenz für eine Wohngemeinschaft haben immerhin 7 Prozent geäußert. Den Wunsch, im Familienverbund alt zu werden, benannten 15 Prozent;
- **„Umzüglern“** nach dem 50. Lebensjahr. Der Wunsch nach selbstständigem Wohnen ist ausgeprägt. Die Hälfte kann sich ein Wohnen mit Freunden und Bekannten vorstellen, allerdings in getrennten Wohnungen. Ebenfalls etwa die Hälfte äußert sich positiv zu gemeinschaftlichen Wohnformen mit Älteren bzw. zur Mehrgenerationennachbarschaft. Eine Wohngemeinschaft im engeren Sinne kommt für etwa 8 Prozent in Betracht. Die Nähe zur Familie hat für ein Viertel der Umzügler eine Bedeutung.

Was das in Zahlen bedeutet, möchte ich jetzt hier nicht im Detail referieren, sondern die Studie zum Nachlesen empfehlen. Sie ist im Internet abrufbar unter [www.empirica-institut.de](http://www.empirica-institut.de).

Zwei Zahlen möchte ich allerdings herausgreifen. Das ist das prognostizierte jährliche Potenzial

- bei den „Umzüglern“ von 61.000 und
- bei den „Bestandsoptimierern“ von 13.000.

Gemeinschaftliche Wohnformen sind demnach für viele der Gegenstand von Planungen und Lebensent-

würfen. In Berlin ist bereits eine Vielzahl an entsprechenden Projekten vorhanden, mit sehr verschiedenen Konzepten, so dass sich eine interessante Landschaft herausbildet.

Viele Projekte haben Selbsthilfecharakter. In den zurückliegenden Jahren hat das an verschiedenen Stellen zu Diskussionen darüber geführt, wie die Gruppen besser unterstützt werden können, und zwar nicht in finanzieller Hinsicht, sondern mit Blick auf eine Beratungsinfrastruktur. Das hat auch zu Beratungen und Anhörungen im Abgeordnetenhaus geführt. Die Überlegungen, die diesbezüglich derzeit im Hause der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung angestellt werden, wird sicherlich gleich noch Herr Dr. Huckle vorstellen. In unserer Verwaltung wird derzeit ein Modellvorhaben vorbereitet, mit dem festgestellt werden soll, welche Unterstützung bei der Beratung von Gruppen durch die Berliner Koordinierungsstellen „Rund ums Alter“ geleistet werden kann. Perspektivisch wäre damit in jedem Bezirk und damit dezentral eine Anlaufstelle vorhanden, die bei den verschiedenen Stufen der Gruppenbildung Unterstützungsleistungen anbieten könnte. Die Erprobung soll im nächsten Jahr beginnen.

Für die Veranstaltung heute wünsche ich interessante Diskussionen. Ich bin sehr gespannt auf die Ergebnisse.



## Zur Situation in Berlin

**Helga Brendel** vom Verein *Ta Tzitzikia e.V.* bietet seit 2004 mit der Volkshochschule City West Informationsveranstaltungen über alternative Wohnformen an. Sie gehört auch dem Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin an (AK WiB).

### Wer sind wir?

12 Frauen – die Jüngste ist 18, die Älteste 71! Manche sind seit 15 Jahren dabei, es war früher eine Gitarrengruppe.

Ein Verein wurde 2000 daraus: „Ta Tzitzikia e. V.“ (griechisch: die Grillen), seit 2004 ist er als gemeinnützig anerkannt mit dem Untertitel „Frauennetzwerk für Politik, Kultur & Soziales“.

**Bereich Politik** Mitbegründerin des „Bündnisses für Demokratie jetzt“ im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf

**Bereich Soziales** Wunsch, selbst gemeinschaftlich zu wohnen und Verbreitung des Gedankens, „Alternative Wohnformen“ zu entwickeln

**Seit Okt. 2004** in der VHS Charlottenburg-Wilmersdorf  
Gesprächsabende zum Thema „Wie möchte ich im Alter wohnen?“

**Jetzt** pro Semester ein *Infoabend* mit Vorstellung laufender Projekte – bei sehr starkem Interesse!

**Nächste Veranstaltung:** 11. März 2008  
Infoabend der VHS City West, von 18 bis 20 Uhr im Rathaus Charlottenburg, Pommernsaal (entgeltfrei). Anmeldung über Tel. 9029-12081 (VHS).

Zur Zusammenarbeit mit dem AK WiB (Arbeitskreis Wohnprojekte in Berlin):

Delegierte aus Wohnprojektgruppen arbeiten hier seit 2004 zusammen für die Idee und die Verwirklichung des „Gemeinschaftlichen Wohnens“. Der AK WiB wandte sich mit Eingaben über Parteien an das Abgeordnetenhaus und an Entscheidungsträger im Senat. Für

Neuinteressierte bietet der AK WiB einmal im Monat (jeweils am 3. Dienstag) die Gelegenheit, sich erste Informationen über Wohnprojekte zu holen. Aus den bisherigen Aktivitäten sind mehr als 300 Interessierte hervorgegangen und eingetragen! Mindestens einmal im Jahr veranstaltet der AK WiB für die Öffentlichkeit und die bestehenden Gruppen einen „Offenen Abend“ mit Experten.

### Bericht zur Situation in Berlin

Zu allen Projekten findet man inzwischen Informationen im Internet auf jetzt sieben speziellen Wohnprojekt-Seiten. Bei den dort vorgestellten Projekten handelt es sich hauptsächlich um Eigentumsprojekte. **Der größte Teil der Interessierten sucht aber ein Mietobjekt!**

Für Mieter gibt es zwei Projekte, die seit etwa zehn Jahren bestehen, die noch existieren und die ab und an mal eine wieder frei werdende Wohnung anbieten:

1. Das „Bunte Haus“ in Berlin-Steglitz, von einem kirchlichen Träger erstellt. Eine freie Wohnung mit 45 m<sup>2</sup> für 390 EUR wird im November wieder bezogen – es gab viele Bewerberinnen.
2. „Verein Offensives Altern“ in Buckow, Ortolanweg, von der Bau- und Wohnungsbaugenossenschaft 1892. Ein reines Frauenprojekt, auch für Mütter mit Kindern. Nach Auskunft einer Bewohnerin ist die Genossenschaftseinlage von 2.400 EUR für manche Frau eine Hürde. Auch die geforderten Einkünfte des Dreifachen der Miete können nicht alle interessierten Frauen vorweisen! Frei werdende Wohnungen werden bei längerem Leerstand von der Genossenschaft an Frauen vergeben, die nicht dem Verein beitreten wollen. Das ist für die Gruppe ein Problem.

### Was finde ich nicht im Internet?

Die aktuelle Situation der Wohnprojekte, die in diesem Jahr gescheitert sind!

Hiervon möchte ich nur zwei vorstellen:

### **Leuchtturm**

30 Leute gründeten eine Genossenschaft ([www.genossenschaftlich-wohnen-im-leuchtturm.de](http://www.genossenschaftlich-wohnen-im-leuchtturm.de)).

Nach 2,5 Jahren:

Zweiter Versuch ein Grundstück zu erwerben: Saarbrücker Straße, Prenzlauer Berg. Nach mündlicher Zusage an die Gruppe erfolgte die Vergabe an einen großen Immobilienhändler, der es sofort weiter verkaufte!

In diesen 2,5 Jahren verlor die Gruppe ein zweites Mal gegen einen Großinvestor. Ein Rest der Gruppe sucht weiterhin (siehe im oben angegebenen Internetportal).

### **Projekt Paul-Lincke-Ufer 18**

Die Gruppe „Autofrei wohnen“, eine Genossenschaft ([www.autofrei-wohnen-berlin.de](http://www.autofrei-wohnen-berlin.de)):

seit Januar 2006 bestrebt, das Objekt Paul-Lincke-Ufer 18 zu erwerben  
 im Juni 2006 erste Verhandlungen mit der Immobilienabteilung der Berliner Stadtreinigung (BSR)  
 im Juli 2006 Protokoll der BSR über ein erstes Gespräch:  
 Kaufpreisvorstellung 1,1 Mill. EUR  
 „...Angebot nunmehr zunächst exklusiv...“

Daraufhin wurde eine konkrete Planung erarbeitet und mit den 35 Bewohner/-innen abgestimmt. Im April 2007 stieg das Verkaufsangebot erst auf 1,5, dann innerhalb weniger Wochen auf 1,7 Mill. EUR nach Vorliegen des Kaufangebots eines Immobilienkonsortiums. Im Juli 2007 mussten die Kaufverhandlungen mit der Gruppe abgebrochen werden.

Ein jetzt wahrscheinlicher Mietpreis von 12 EUR/m<sup>2</sup> war für die Hälfte der Gruppe nicht mehr tragbar! Es drängt sich der Verdacht auf, dass die BSR die Genossenschaft „Autofrei Wohnen“ lediglich als Platzhalter und Preistreiber benutzte. Ähnlich wie beim Verein „Village e.V.“ mit seinem Projekt für das BSR-Grundstück am Winterfeldtplatz!

### **Mietobjekt eines Privatinvestors in Alt Stralau 21**

Der Investor wird selbst nach Alt Stralau ziehen und ein weiteres Haus für eine Wohngemeinschaft (mit Gemeinschaftseinrichtungen) bauen: Warmmiete von 11 EUR – j e t z t als Beginn einer Staffelmiete. Auch die Gruppe um Heidemarie Cramer halbierte sich daraufhin. Es werden jetzt weitere Mitbewohner/-innen gesucht. ([www.Alt-Stralau21.de](http://www.Alt-Stralau21.de))

### **Al WiG Allein leben – Wohnen in Gemeinschaft**

In drei Jahren wurden vierzig Objekte begutachtet, auf Eignung angesehen und auf Machbarkeit geprüft. Mit der Habitat-Genossenschaft wurden mindestens zehn Objekte untersucht, Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt und geplant.

Ein Beispiel: Der Liegenschaftsfonds hatte die Gerichtstraße 17 im Angebot. Die Gruppe war ein halbes Jahr „dicht dran“; es gab unterstützende Stellungnahmen vom Bezirk an den Liegenschaftsfonds; Empfehlungen des Bürgermeisters, des Sozialstadtrates, des Stadtplanungsamtes, der Baustadträtin, da wichtig und positiv fürs Quartier.

Es kam zu Verhandlungen mit dem Liegenschaftsfonds – bis die Nachricht kam, dass dieses Objekt „in ein Paket für einen ausländischen Investor“ geht! Doch im August 2007 ging das Objekt wieder an den Liegenschaftsfonds zurück!

Frage: Warum ging dieses Objekt „in ein Paket“? Und warum konnte es zurückgegeben werden? Suchen sich Großinvestoren nur die Schnäppchen aus?

Die Gruppe hat sich inzwischen geteilt. Einige versuchen es jetzt in Potsdam (dort gibt es noch Fördergelder!) – andere sind im Juli 2007 in Wohnungen von „STADT UND LAND“ eingezogen: Nach Neukölln ins Rollbergviertel – mit 28 Nationalitäten – (Falkstr. 25) für 4,77 EUR kalt + 3,00 EUR Betriebskosten. Vereinbart wurde der Anbau von Balkonen (zwei Drittel trägt die Gesellschaft, ein Drittel selbst) und es wurde versprochen, weitere frei werdende Wohnungen in diesem Trakt an Wohnprojektmitglieder zu vergeben.

Eine kleine Wohnung im Erdgeschoß mit viel Abstellfläche und einem kleinen Garten wird gemeinsam fi-

nanziert. Vier Leute sind bereits eingezogen. Zwei werden bis zum Jahresende nachziehen, der Rest in absehbarer Zeit (Gruppe von insgesamt zwölf Leuten zwischen 57 und 70, die meisten um 60 Jahre).

Es gibt bereits Zusammenarbeit mit Gruppen und dem Quartiersmanagement: Regelmäßiges Kochen und Essen mit Menschen unterschiedlichster Herkunft, Gerichte aus vielen Ländern – für bis zu 60 Personen. Stummfilmabende mit Klavierbegleitung sind „der Hit“.

Dies alles ist ganz sicher ein Gewinn für das Quartier! Die ersten Eingezogenen haben schon neue Kontakte und fühlen sich dort bereits sehr wohl! In diesem Projekt sind noch 10 bis 20 Wohnungen mit 60 bis 100 m<sup>2</sup> frei. (Angebote von Gruppen an: [www.stadt-undland.de](http://www.stadt-undland.de)).

„Al WiG“ ist bisher die einzige Gruppe, die seit Beginn unserer Aktivitäten im Jahr 2004 zum Wohnen mit bezahlbarer Miete gekommen ist!

### **Ehemalige „Oskar-Helene-Heim“-Gruppe**

Die zur Zeit größte Gruppe der Wohnprojektsuchenden hat rund vierzig eingetragene Vereinsmitglieder und viele Interessierte.

Im Februar 2005 war die erste Besichtigung des ehemaligen Krankenhausgeländes „Oskar-Helene-Heim“ mit Interessentinnen aus den VHS-Gesprächskreisen, Besucherinnen des gerade gegründeten „Runden Tisches“ sowie aus den Gruppen des im Sommer 2004 gegründeten „AK WiB“.

Im März 2005 ging eine Konzeptidee an den Liegenschaftsfonds zur Weitergabe an eventuelle Bieter.

Bei den monatlichen Treffen wurden Ideen zur Nutzung der Häuser des Geländes entwickelt und ein ausführlicheres Konzept erstellt. Beim Konzeptentwickler Lahmeyer fand es Anklang – man konnte sich dort eine Zusammenarbeit mit uns vorstellen. Termine des Bieterverfahrens wurden mehrfach verschoben. In dieser Zeit wurden eine Vereinsgründung vorangetrieben und im November 2005 ein Vorstand gewählt. Innerhalb eines Monats traten mehr als 30 der knapp 100 Interessierten dem Verein bei. Dann gab es eine Reservierung des Objektes „Oskar-Helene-Heim“ für ein

PPP-Projekt (Public Private Partnership). Nach mehr als einem Jahr wurde das Gelände dann dem „Zweitinvestor“, der Firma Lahmeyer, angeboten. Die finanziellen Vorstellungen des Liegenschaftsfonds erschienen dem Projektmanager nicht realisierbar, so dass er verzichtete. Jetzt ist das Objekt beim Liegenschaftsfonds zurück und ein neues Bieterverfahren läuft.

Eine Umfrage unter den Vereinsmitgliedern, ob das „OHH“ noch in Frage käme, ergab spontan viele Ja-Stimmen. **Unsere fertige Vereinssatzung liegt im Schubfach mit dem Arbeitstitel „Soziales Dorf Berlin i. G.“.**

### **Wo ist ein Investor?**

Wie ist die Situation der noch Suchenden?

Es gibt für Gruppen **keine bezahlbaren Grundstücke** in Berlin!

Die Suchenden sind in der Mehrzahl Frauen, häufig allein lebend und mit kleiner Rente! Die Biografien der jetzt in Rente gehenden Frauen im ehemaligen Westteil der Stadt sind geprägt von Jahren der Unmöglichkeit, für die eigene Rente zu arbeiten mangels Kinderbetreuungsmöglichkeiten. Eine **nicht repräsentative** (willkürliche) Befragung bei einer Zusammenkunft suchender Wohnprojekt-Interessenten ergab:

von 10 Anwesenden hatten	
3 Personen	eine Rente von weniger als 800 EUR
4 Personen	zwischen 800 und 1.200 EUR
3 Personen	mehr als 1.200 EUR Einkommen

Die Wohnwünsche bewegen sich zwischen 35 oder 40 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup> zum m<sup>2</sup>-Preis von 8,50 bis 10 EUR. Die jetzigen Wohnungen sind zwischen 53 bis 90 m<sup>2</sup> groß, mit Mietpreisen von 3,73 EUR/m<sup>2</sup> (manche haben noch Ofenheizung) bis 9,70 EUR/m<sup>2</sup> warm. Es geht aus der Befragung hervor, dass alle auf einige Quadratmeter verzichten wollen und mit Gemeinschaftseinrichtungen durchaus eine etwas höhere Miete akzeptieren würden. Viele Wohnprojektgruppen lösen sich auf oder verlieren Mitglieder, wenn bei einer Wirtschaftlichkeitsberechnung eines Objektes eine Miete von mehr als 11 EUR errechnet wird! Viele Wohnprojektgruppen haben Konzepte für das Miteinander im Kiez und die Einbindung vieler Altersstufen in ein Miteinander und auch Füreinander! Ei-

ne Stadt wie Berlin kann und sollte nicht darauf verzichten!

In der Koalitionsvereinbarung von SPD und PDS 2006 – 2011 heißt es unter anderem „... bei der Verwertung und Verwaltung landeseigener Liegenschaften ... sind die Flächenvorsorge für ... u. a. Stärkung neuer Wohnformen ... sowie zielgruppenorientierte Flächenangebote für Initiativen des bürgerschaftlichen Engagements stärker zu berücksichtigen... **Für politisch gewünschte Impulse der Stadtentwicklung wird die Koalition die Direktvergabe ermöglichen**“ (Hervorhebung durch die Rednerin).

Wenn laut Stadtentwicklungssenatorin die Direktvergabe eines Grundstücks an einen Industriekonzern (ThyssenKrupp – Schlossplatz) zum Verkehrswert und ohne Bieterverfahren ein deutlicher Beleg dafür ist, „Spekulationsverkäufe“ zu verhindern, können wir das nur begrüßen.

Nichts anderes erhoffen sich die Wohnprojekte: **Geeignete Grundstücke und landeseigene Liegenschaften zum Verkehrswert ohne Bieterverfahren. Denn bei einem Bieterverfahren haben Wohnprojekte keine Chance!**

Wohnprojekte brauchen bei der Verwirklichung einen kompetenten Ansprechpartner, der konkrete Hilfen geben kann, so wie es in anderen Bundesländern (beispielhaft in NRW), in Städten wie Hamburg, Bremen, Bielefeld und vielen anderen seit Jahren gängige Praxis ist! Fördergelder, die dort möglich sind, gibt es in Berlin nicht!

Die Nachhaltigkeit des gemeinschaftlichen Wohnens ist eine Lösung für die Zukunft! Der demografische Wandel zeigt längst seine Auswirkungen.

Politischer Wille ist nötig, in Berlin Wege aufzuzeigen, in den Besitz geeigneter landeseigener Liegenschaften für alternative Wohnprojekte zu kommen. Lippenbekenntnisse am Mikrofon oder auf dem Papier helfen uns nicht! Es muss an entscheidender Stelle einen Ansprechpartner beim Liegenschaftsfonds geben für dieses spezielle Bedürfnis, das bereits in die Agenda 21 als Leitidee aufgenommen wurde. Bürger wollen sich mit bürgerschaftlichem Engagement einbringen, ihre Zukunft mit gestalten, die Folgen des demografischen Wandels mildern.

Geben Sie uns eine Chance!

## Ausblick

Berlin hat auch noch in den letzten Jahren mit dem Zusammenwachsen und Zusammenorganisieren von Ost und West viel Kraft und Planungskapazitäten verbraucht.

In dieser Zeit haben andere Länder – beispielhaft NRW, aber auch Städte wie Hamburg, Bremen, Bielefeld usw. – große Anstrengungen unternommen und zum großen Teil mit Fördergeldern viele Projekte entstehen lassen, von denen wir in Berlin nur träumen können. Trotz der besonderen Situation der Bevölkerung in Berlin gibt es in dieser Stadt für alternative Wohnformen keinerlei Fördergelder und keine Ansprechpartner in den Bezirken und beim Senat.

Gemeinschaftliches Wohnen kann die Lösung sein für Probleme in den Quartieren, für Einsparungen in den kommenden Jahren (die von der Politik gewünschte Nachhaltigkeit).

„Betreutes Wohnen“ kann bei Wohnprojekten entfallen, „ambulante Pflege“ kann auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden – oder zumindest zum Teil entfallen.

Generationen übergreifendes gemeinschaftliches Wohnen erleichtert grundsätzlich die Betreuung von Kindern.

Noch bestehende Förderungen sollten jährlich vor Verabschiedung des Haushaltsplans von einer Kommission auf Notwendigkeit und Nachhaltigkeit überprüft werden!

Ich denke an den Bau von Büroflächen in unserer Stadt, die jahrelang mit Fördergeldern über den Bedarf hinaus gebaut und gefördert wurden. Jetzt werden Sie von ausländischen Investoren als Schnäppchen gekauft, weil in wenigen Jahren wieder Bedarf prognostiziert wird!

Geld, das in die frühe Bildung der Kinder investiert wird, erspart teure Nachqualifikationen nach gescheiterten Schullaufbahnen. Die rechtzeitige Betreuung gefährdeter Jugendlicher verhindert spätere kriminelle Laufbahnen. Eine „Durchmischung mit alternativen Wohnformen“ würde den Menschen im Kiez ein verbessertes Wohnumfeld schaffen – mit vielen positiven Auswirkungen für alle Bewohner und Bewohnerinnen unserer so gebeutelten Stadt!

Helga Brendel: [helga.brendel\(at\)gmx.de](mailto:helga.brendel(at)gmx.de); Vereins-Website: [www.Ta-Tzatzikia.de](http://www.Ta-Tzatzikia.de) (die Gruppe ist geschlossen.), [www.soziales-dorf-berlin.de](http://www.soziales-dorf-berlin.de).

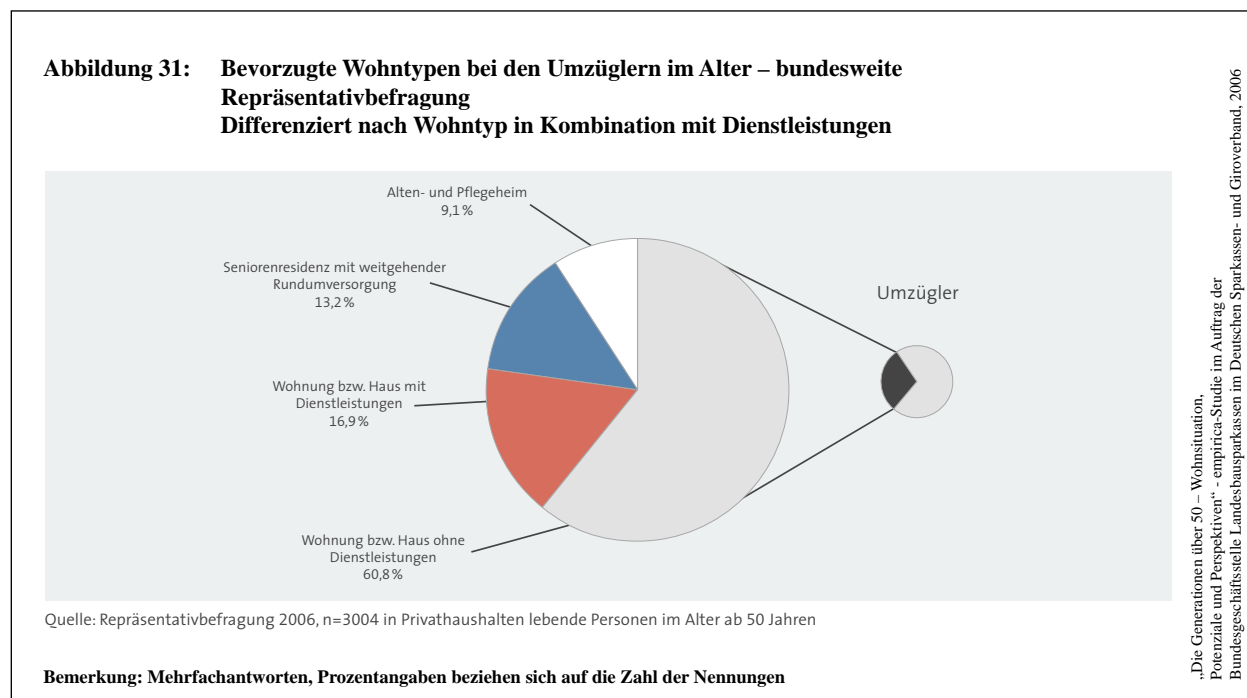


## Was kann der Senat an Unterstützung bieten?

Jochen Hucke, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung - IV C 2-

### Wohnwünsche im Alter

Zu den Wohnwünschen im Alter liegen bundesweite Umfrageergebnisse des Instituts Empirica vor:



## 2. Grundsätze zum Wohnen im Alter in Berlin

- Anpassungen im Wohnungsbestand vor Neubau
- Möglichkeiten der Umnutzung von Bestandsgebäuden – insbesondere bei Nachnutzung von Infrastruktureinrichtungen verstärkt in Erwägung ziehen
- Verbleib in der Wohnung und Wohnumgebung hat Vorrang:
  - altersgerechte Nachbesserung von Bestandswohnungen
  - Dienstleistungen rund um das Wohnen
  - betreutes Wohnen, Servicewohnen
  - gemeinschaftliche Wohnformen erproben
- Eigenverantwortung stärken
  - Informationsaustausch fördern
  - Objektförderung nur als einzelfallbezogene Modellprojekte
  - Subventionen nur als Subjektförderung nach dem Sozialgesetzbuch

## 3. Zinsverbilligte Darlehen

Aufgrund der erreichten Entspannung am Wohnungsmarkt (rund 100.000 Wohnungen stehen längerfristig leer), seiner schwierigen Haushaltslage sowie der somit notwendigen Prioritätensetzung zugunsten Bildung und sozialer Integration hat Berlin zu Beginn dieses Jahrzehnts die in den 80er und 90er Jahren mit höchster Priorität versehene Förderung des Neubaus und der Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden eingestellt. In Berlin sind somit zur Zeit im Wesentlichen die zinsverbilligten Kredite der KfW-Bank für Neubau, Modernisierung und altersgerechtes Wohnen nutzbar (private Interessenten können diese Kredite nicht direkt bei der KfW-Bank, sondern über ihre Hausbank beantragen).

Informationen im Internet zu den Darlehensprogrammen: <http://www.kfw.de>.

Die Investitionsbank Berlin (IBB) verbilligt KfW-Mittel zusätzlich in ihrem Pilotprogramm „Seniengerechtes Wohnen“:

- **Zielsetzung:** Finanzierung von barrierearmen Wohnkonzepten mit zinsgünstigen Darlehen, insbesondere bei
  - Einbau bodengleicher Duschen, Verbreiterung von Türen, Abbau von Türschwellen;
  - barrierearme Umgestaltung von Küchen;
  - Einbau von Rampen, Aufzügen.
- **Konditionen:**
  - Darlehenshöhe maximal 1 Mio. EUR (maximal 50.000 EUR/Wohnung);
  - Darlehenslaufzeit bis 30 Jahre;
  - Zinsfestschreibung 10 Jahre;
  - ein Jahr tilgungsfrei;
  - kein Bearbeitungsentgelt;
  - aktueller Zinssatz 3,90 % bis 4,35 % (je nach Bonität des Darlehensnehmers).
- **Kontakt:** [www.ibb.de/senioren](http://www.ibb.de/senioren);  
Telefon 030/2125-2662.

#### 4. Beispiele für in der Vergangenheit seitens Berlin geförderte Projekte

Die in den 80er/90er Jahren von Berlin geförderten Projekte leisten aber auch weiterhin ihre Beiträge zum Wohnen im Generationenverbund. Als Musterbeispiele dafür seien gezeigt:

##### 4.1 Beispiel Wohnen im Generationenverbund: HOFJE, Berlin-Buckow



- Neubau im Sozialen Wohnungsbau mit 15 Wohnungen; Nachbarschaft zu sanierter 50er-Jahre-Siedlung
- rollstuhlgerechter Zugang; Mehrgenerationen-Wohnen; Trägerverein Brückenschlag e.V.; Wohnungsbaugesellschaft Stadt und Land.

##### 4.2 Beispiel Gemeinschaftswohnen im umgebauten Bestandsobjekt: Sonnenhaus, Niederschönneweide



- Wohngemeinschaften oder Einzelwohnungen für Menschen aller Altersgruppen
  - barrierefreier Zugang z.B. durch Aufzug ermöglicht auch kranken, alten oder behinderten Menschen die Nutzung des gesamten Gebäudes
  - Betreuung von Kindern und alten Menschen durch Hausbewohner/-innen, einschließlich Mobilitätshilfe, Essenversorgung
- Bauherr: Verein Sonnenhaus e.V.

##### 4.3 Beispiel Gemeinschaftswohnen: Umnutzung Alte Schule Karlshorst



- 20 Wohnungen, davon 6 bis 8 für ältere Menschen mit Behinderungen
  - Selbsthilfeanteil an Betreuung
- Bauherr: Genossenschaft Selbstbau e.G.

## 5. Informationsangebote

### 5.1 Berliner Initiative Wohnen im Alter

Kooperationspartner:

- Architektenkammer Berlin
- Berliner Mieterverein
- Handwerkskammer Berlin
- Haus und Grund Berlin
- Investitionsbank Berlin
- Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Berlin-Brandenburg
- Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
- Senatsverwaltung für Integration, Arbeit und Soziales Berlin
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Berlin

Aktivitäten:

- Regelmäßige Abstimmungsrunden der Beteiligten
- Thematische Veranstaltungen
- Internetportal Wohnen im Alter
- Vorbereitung von Qualitätskriterien für altersgerechtes Wohnen im Bestand

### 5.2 BIWIA-Internet-Portal

[www.berlin.de/wohnen-im-alter](http://www.berlin.de/wohnen-im-alter)

Rubriken:

- Wohnen im Alter
- Wohnung finden
- Wie wohnen?
- Hintergrund
- Rechtsfragen
- Beratungsstellen
- BIWIA/Kontakt

### 5.3 BIWIA – Qualitätskriterien für altersgerechte Bestandswohnungen

Kriterienvorschlag:

- Geschosslage der Wohnung, Wohnungerschließung
- Treppenhaus (baulicher Rettungsweg) mit Handlauf
- wenn Aufzug vorhanden: Mindestgröße; optimale Bedienungshöhe
- Mindest-Durchgangsbreiten von Fluren und Türen in Haus und Wohnung
- Bewegungsflächen vor Türen und vor Objekten in Küche und Bad
- Ausstattung mit und Zugang zu Freisitz, Balkon, Loggia oder Terrasse
- Erreichbarkeit von Bedienelementen (Schalter, Sicherungen, Fensterrolven etc.)
- Sanitärausstattung

- sichere Befestigungsmöglichkeit von Halte- und Stützhilfen im Bad
- Heizungstechnische Ausstattung
- Orientierungshilfen und kontrastreiche optische Gestaltung und Beleuchtung
- Wohnumfeldgestaltung
- Vorfahrt zum Ein- und Aussteigen; Pkw-Stellplatz
- Wegeentfernung zur ÖPNV-Haltestelle
- Wegeentfernung zu Versorgungsangeboten des täglichen Bedarfs
- Wegeentfernung zu sozialen und medizinischen Versorgungsangeboten

### 5.4 Beratungsstelle generationsübergreifendes Wohnen

- Zielsetzung: Ergänzung des internetbasierten Beratungsangebotes um persönliche Beratung

• Zielgruppen der Beratung:

- Baugruppen und Baugemeinschaften, die Projekte des Mehrgenerationenwohnens im Neubau oder im Bestand planen
- Wohnungsunternehmen/Wohnungseigentümer, die ihre Bestände altersgerecht anpassen wollen
- Leitstelle für die Informations- und Beratungsarbeit der auf Bezirksebene bestehenden „Koordinierungsstellen Rund ums Alter“

• Verfahrensstand:

- Vorstudie des Deutschen Instituts für Urbanistik zur Beratungsstelle ist abrufbar unter <http://www.difu.de/index.shtml?/publikationen/>
- EU-weite Ausschreibung der Beratungsleistung durch SenStadt im 1. Quartal 2008
- Arbeitsbeginn der Beratungsstelle Ende des 1. Quartals 2008

### 5.5 Angebote der städtischen Wohnungsbaugesellschaften für „Altersgerechtes Wohnen“

- **Degewo:** <http://www.degewo.de> mit Suchmaschine zu „Seniorenwohnen“ einschließlich Unterrubriken „Pflegerwohnen“, „Residenzen“, „Seniorenwohnhäuser“ und „SOPHIA – Hilfe im Alltag für Senioren“
- **Gewobag:** <http://www.gewobag-verbund.de> unter Rubrik „Kundenservice“ mit Unterrubriken „Seniorenservice“ mit Sprechstunden- und Dienstleistungsangeboten sowie „Seniorenwohnhäuser“
- **Gesobau:** <http://www.gesobau.de> unter Rubrik „Mieterservice“ Link zum Netzwerk Märkisches Viertel <http://www.netzwerkmv.de>

- **Howoge:** <http://www.howoge.de/mietwohnungen/index.html> mit Suchmaschine für die Rubriken „seniorenfreundlich“ und „Senioren-WGs“
- **Stadt und Land:** <http://www.stadtundland.de/seniorenwohnen/angebote> mit Rubriken zu „Seniorenfreundliche Häuser“, „Service-Wohnen“, „Senioren-Wohngemeinschaften“ und „SOPHIA“.
- **Wohnungsbaugesellschaft Mitte:**  
<http://www.wbm.de/wbm/cms/de/senioren/Senioren.html>

## 6. Grundstücksvergabe für Baugemeinschaften im Festpreisverfahren (Senatsbeschluss vom 11.12.2007)

Vergabe ausgewählter landeseigener Grundstücke durch den Liegenschaftsfonds Berlin (LFB) im Festpreisverfahren nach folgenden Kriterien:

**Zielgruppe:** Die Vergabe erfolgt ausschließlich an Interessenten, die das Objekt zur Wohnnutzung für eigene Zwecke (Selbstnutzung durch Mitglieder der GbR bzw. der späteren Wohnungseigentümergeinschaft nach Wohnungseigentumsgesetz oder der eigentumsorientierten Genossenschaft) erwerben. Die Bewerber haben ihre gesellschaftsrechtliche Konstruktion darzulegen und anhand geeigneter Unterlagen nachzuweisen (Vorlage eines GbR-Vertrages bei

Baugemeinschaften bzw. der Satzung bei eigentumsorientierten Genossenschaften). Sie haben sich weiterhin zu verpflichten, spätestens bis zum Zeitpunkt der Endverhandlungen des Kaufvertrages die selbstnutzenden Mitglieder verbindlich zu benennen.

**Kaufpreis:** Die Vergabe der Grundstücke erfolgt zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert.

**Ausschreibung:** Der LFB fordert in einer Ausschreibung interessierte Bewerber zu einem Teilnehmerwettbewerb auf. Die Ausschreibung erfolgt unter Beachtung der EU-rechtlichen Vergabebedingungen und der hierzu ergangenen Rechtsprechung des EuGH und des OLG Düsseldorf in einem dreistufigen Verfahren (Teilnahmewettbewerb, Verhandlungsphase, Angebotsphase).

**Vertragliche Verpflichtungen:** Die Erwerber werden vertraglich auf mindestens zehn Jahre zur Eigennutzung verpflichtet. Ein Weiterverkauf einzelner Wohneinheiten innerhalb dieser Frist ist nur an Selbstnutzer möglich. Die wesentlichen Konzeptinhalte werden als vertragliche Bindungen übernommen und deren Einhaltung ist durch die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung zu testieren. Die Verpflichtungen sind durch Vertragsstrafen zu sichern. Die Bindungsfristen werden im Vertragscontrolling des LFB überwacht.

## Projekt LebensTraum e.V.

*Kerstin Jahnke vertritt das Projekt LebensTraum e.V. in Moabit als Bewohnerin und Miterbauerin. Sie ist alleinerziehende Mutter zweier Söhne (18 und 13 Jahre alt). Als sie dem LebensTraum-Verein beitrug, war der heute 18-jährige knapp drei Jahre, beim Einzug 12 Jahre alt – und hatte inzwischen einen Bruder bekommen.*

„12 Jahre ist es nunmehr her, als sich ein kleines Grüppchen unverbesserlicher IdealistInnen fand, um mal eben ein Haus mit anderen Lebensformen für Alleinerziehende zu errichten. ...“

So beginnt der Einladungsbrief zum Einweihungsfest (06.09.2002) des „LebensTraum-Hauses“.

Das Haus steht in der Perleberger/Ecke Lübecker Straße (Berlin-Mitte, Tiergarten/Moabit). Vieles ist anders geworden als wir geplant hatten, manches ist noch am Werden. Aber wir haben einiges geschafft und wir haben noch viel vor! Das Haus ist groß (23 Wohnungen) und demokratische Prozesse brauchen Zeit. Die Hälfte der Bewohner sind Kinder (sechs sind

schon hier geboren!), und die fühlen sich wohl in der Hausgemeinschaft und spüren, dass hier jeder ansprechbar ist, wenn die Eltern (ein Drittel Alleinerziehende) mal nicht da sind. Damit haben wir schon das wichtigste Ziel erreicht: Verbesserung der Wohn- und Lebensbedingungen für Menschen mit Kindern. Es sind aber nicht nur Kinder und ihre Eltern: Die älteste Mitbewohnerin wird im Dezember ihren 91. Geburtstag feiern, eine weitere ist bereits 86 Jahre alt.



Auch die Eltern aus der Umgebung können in der „LebensTraum“-Begegnungsstätte an unseren Projekten teilhaben, wenn sie und die Nutzer der „Selbsthilfe-Kontakt- und Beratungsstelle Mitte Stadt Rand gGmbH“ (SHK) und der Tauschbörse (im Erdgeschoss, existiert leider nicht mehr) in der Begegnungsstätte des LebensTraum-Vereins ihren Kaffee trinken ... und mehr!

Angefangen hat die Geschichte genau genommen schon 1990, als sich aus der „Initiative Alleinerziehender gegen Wohnungsnot“ der Verein „LebensTraum e.V.“ gründete. Damals standen auf dem Markt viel zu wenig Wohnungen mit bezahlbaren Mieten zur Verfügung. Andererseits waren in Berlin bereits ein Drittel aller Familien Einelternfamilien, bei steigender Tendenz.

Der Verein wollte auf die Wohnungsnot Alleinerziehender in Berlin aufmerksam machen und plante als Modellprojekt eine Hausgemeinschaft von Alleinerziehenden, in welche auch soziale Projekte integriert sind, um bessere Wohn- und Lebensbedingungen für alle Betroffenen zu verwirklichen. Im Konzept war daher von Beginn an vorgesehen, dass zwei Drittel der Wohnungen an Alleinerziehende vermietet werden sollen, das andere Drittel soll anderen Wohnformen zur Verfügung gestellt werden.

So kam es, dass zwei Bewohner ihre Mütter mit ins Projekt holten. Denn es war ihnen nicht möglich, sich selbstständig mit Wohnraum zu versorgen – es hätte eine Heimunterbringung gedroht. Eine der beiden (Groß-)Mütter lebt gemeinsam in einer Wohnung mit ihrem Sohn, die andere bewohnt eine eigene Wohnung. Ihre Tochter und ihre Enkelin wohnen nur wenige Etagen über ihr.

Die Betreuung erfolgt durch Familienangehörige und Nachbarn. Im Bedarfsfall können noch ambulante Pflegestationen aus der Umgebung mit einbezogen werden.

Um ein solches Projekt zu realisieren, braucht man entweder viel Geld oder viele Ideen. Nachdem der Bezirk Tiergarten dem Verein 1992 das Haus Perleberger/Ecke Lübecker Straße angeboten hatte, ging es um die spannende Frage: Wie lässt sich das Vorhaben finanzieren oder mit welchen Fördermitteln kann man das erreichen?

Das Eckhaus hatte noch immer einen Kriegsschaden, übrig geblieben waren nur zwei Stockwerke. Der erste Versuch ging schief, Lottomittel konnten nicht





locker gemacht werden. Landowsky hatte die Millionen schon für ihm näherstehende Projekte reserviert. Unterstützung gab es aber von der Selbstbaugenossenschaft Berlin e.G., die 1985 im Zusammenhang mit der Internationalen Bauausstellung gegründet worden war. Das erleichterte schon vieles.

Die Selbstbaugenossenschaft Berlin e.G. ist Bauherr. Der Verein und die Bewohner sind bzw. werden Mitglied der Genossenschaft.

So wurden beispielsweise Eigenleistungen, auch „Muskelhypothek“ genannt, als Eigenkapital behandelt. An dieser Stelle war es von Vorteil, dass der Verein aufgrund seiner Gemeinnützigkeit in die Liste der Beschäftigungsgeber für soziale Arbeit aufgenommen wurde. Das heißt, dass Menschen, die eine Geldstrafe aufgebremst bekommen haben, mit sechs Stunden sozialer Arbeit einen Tagessatz ausgleichen können. Diese Arbeit können sie für „LebensTraum e.V.“ leisten. Oder Häftlinge können unter bestimmten Voraussetzungen zusätzlichen Ausgang bekommen, wenn sie sechs Stunden gemeinnützige Arbeit leisten. Oder Sozialhilfeempfänger konnten sich durch gemeinnützige Arbeit drei Mark die Stunde zur Sozialhilfe dazuverdienen. Auf diese Weise kam ein Teil Eigenleistung, die 25 Stunden pro Quadratmeter betrug, zusammen.

Auch wenn alle relevanten Abteilungen des Senats und des Bezirks gutwillig sind und ein Projekt fördern wollen, kann es z.T. zu Komplikationen kommen.

So wurden beispielsweise das Erdgeschoss und die beiden ersten Stockwerke, die der Krieg noch übrig gelassen hatte, aus dem Topf für Modernisierung und Instandsetzung „Stadtweite Maßnahmen“ gefördert, die oberen vier Etagen und die teilweise Überbauung des Spielplatzes in der Lübecker Straße aber aus dem des Sozialen Wohnungsbaus. Und ehe man sich versteht, liegen die Förderrichtlinien im Widerstreit zueinander. Wenn sich der gute Wille aber mit der Geschicklichkeit paart, geht, wie man sieht, wenn nicht alles, so doch vieles.

Die Bauzeit zog sich in die Länge, von August 1997 bis September 2001. Im Herbst 2001 war es dann endlich soweit und wir konnten in UNSER Haus einziehen!

Unsere ältesten Mitbewohner sind sichtlich aufgeblüht, seit sie in diesem Haus wohnen und Kontakt zu Nachbarn und deren Kindern haben, die bekanntlich jung halten. Besonders gut gefällt ihnen im Sommer das gemeinschaftliche Grillen im begrünten Hof, aber auch gemeinsame Silvesterfeiern wurden von ihnen schon sehr schwungvoll begangen. Was von den älteren Mitbewohnerinnen ebenfalls sehr genossen wird, ist der Kontakt zu Haustieren, auch wenn sie selbst keine mehr halten können – es gibt viele Katzen und die streichelsüchtige Haushündin Emma, die jede wohlmeinende Hand dankbar annimmt.

Unser Haus ist auch unter [www.lebenstraum-haus.de](http://www.lebenstraum-haus.de) im Internet zu besichtigen.





## Baugemeinschaft Lebens(t)raum Johannisthal, Wohnen für jung und alt

*Harald Zenke, Innenarchitekt, ist Mitinhaber des Planungsbüros BHZ Architektur Innenarchitektur, Gründer und Bewohner des Wohnprojekts Lebens(t)raum in Johannisthal, Mitentwickler der Baugemeinschaft Lichtblick in der Kanzowstraße, Mitglied des Beirats von experimentCity und Mitgründer der Projektbörse mit id 22 – Dr. Michael LaFond.*

### Projektidee:

Wir hatten einen Traum und haben darüber nachgedacht. Wir haben zurück und in die Zukunft gedacht und haben gemerkt, dass die herkömmlichen Konzepte vom Wohnen nicht dem entsprechen, was wir uns erträumten. So haben wir Menschen gefunden, die den Mut hatten, anders zu denken, zu handeln und in Gemeinschaft daran zu arbeiten.

Der bevorstehende demographische Umbruch in unserer Gesellschaft, schon lange prognostiziert, hat uns angespornt, für uns Möglichkeiten zu schaffen, wie Jung und Alt über die familiären Zusammenhänge hinaus zusammen wohnen und leben können. Den Gedanken daran verschwendend, sich gegenseitig im Alter eine Stütze zu sein und vom guten nachbarschaftlichen Zusammenleben zu profitieren. Nicht nur in den eigenen vier Wänden (Einfamilienhaus), das übliche vorgelebte Konzept, sondern in einer selbstorganisierten Gemeinschaft. Diese ermöglicht es uns in Zukunft, wenn sich die Altersprobleme verschärfen, angepasst an die dann erforderliche Situationen zu handeln.

Das ökologische Bauen und Handeln war und ist uns ein Anliegen, denn der alltägliche Umgang mit unserer Umwelt muss sich verändern. Holzhäuser, Holz-

pelletheizung, Solarthermienutzung, Solar-Fotovoltaik-Nutzung, Grauwassernutzung und der Einsatz von umweltverträglichen, wohngesunden Baumaterialien sind einige der Antworten, die wir auf unsere eigenen Fragen gefunden haben. Eine verdichtete Bauweise, autoarme Siedlung, kind- und altengerechte nutzbare gemeinsame Gartenflächen sind weitere.

Die Selbsthilfe während der Bauzeit ließ uns zusammenrücken und nachbarschaftliche Hilfe einüben. Viele Teile unserer durchaus verschiedenen Träume ließen sich bislang umsetzen. Die Träume und Handlungen gehen über unsere kleine „heile Welt der Gemeinschaft“ hinaus und wollen Beispiel sein und anderen Menschen Mut machen, anders zu denken und zu träumen, um daraus Schlüsse abzuleiten, um angepasst und verantwortungsvoll zu handeln. Die Zukunft hat bereits begonnen und wird zeigen, welche Möglichkeiten uns noch offen stehen.

### Lebens(t)raum Johannisthal in Zahlen

- 19 Reihenhäuser in Holzrahmenbauweise mit 21 Wohneinheiten
- 70 Menschen leben bei uns, 34 Kinder und 36 Erwachsene
- 13 Familien, 4 ältere Paare, 5 alleinerziehende Eltern im Alter von 1 bis 65 Jahren



Projektrealisierung in 3 Bauabschnitten  
(10 + 5 + 4 Häuser)

Grundstücksfläche	7.390 m <sup>2</sup>
Wohnfläche gesamt	2.300 m <sup>2</sup>
Kosten pro m <sup>2</sup> :	2.000 bis 2.100 EUR
Holzpelletheizung	99 kW
Solarthermieanlage mit	100 m <sup>2</sup> Fläche und 6.000 Liter Speichervolumen

Wir waren Anfang 2007 einer von zehn Preisträgern des Wettbewerbes der Ikea-Stiftung „Wohnen in der Zukunft – denke lieber ungewohnt“ ([www.denke-lieber-ungewohnt.de/gewinner.html](http://www.denke-lieber-ungewohnt.de/gewinner.html)).

### Projektziele und Ausblick

Das Projekt „Lebens(t)raum Johannisthal“ wird sich verändern und altern wie unsere gesamte Gesellschaft. Die vielen Kinder von heute werden „morgen“ nicht mehr auf dem Hof spielen, da sie in die Welt hinausgezogen sind, um ihrem Lebensweg zu folgen. Wir, die Alten von morgen, müssen uns den Veränderungen stellen.

Wir haben in der Gemeinschaft allerdings die Möglichkeit, über gegenseitige Hilfe außerhalb der familiären Bande und eventuelle Pflegebedürftigkeit anders nachzudenken und zu handeln. Wir können Betreuung und eventuell Pflege selber übernehmen. Oder können Pflege so organisieren, dass diese die vorhandenen persönlichen Möglichkeiten unterstützt, ohne gleich ein Vermögen zu kosten wie in einer pro-

fessionellen Pflegeeinrichtung. Es bleiben allerdings noch viele Fragen offen, denen wir uns noch zu stellen haben, die Antworten müssen von uns flexibel auf die Bedürfnisse hin gegeben werden. Es dürfte nicht langweilig werden.

### Über das Projekt hinaus

Das Planungsbüro BHZ hat das Projekt im Wesentlichen vorgedacht und entwickelt. Angedacht sind weitere Strategien um dem demographischen Wandel modellhaft zu begegnen. Baugemeinschaften auch an anderer Stelle in der Stadt sind dabei ein Aspekt. Die Mischung von Eigentümern und Mietern innerhalb eines Projektes sind weitere Ansätze.



Planungsbüro BHZ Harald Zenke Tel: 030 31998811  
Mail: [haraldzenke\(at\)bhz.info](mailto:haraldzenke(at)bhz.info) [www.bhz.info](http://www.bhz.info)



## BAUEN FÜR FRAUEN

*Esther Lesshafft ist Lehrerin. Sie gehört zu den Frauen, die das Wohnprojekt am Erkelenzdamm vorangebracht haben.*

Am Erkelenzdamm in Kreuzberg ist gerade ein neues Wohnprojekt von ungewöhnlichem Ausmaß entstanden: Vom Bauträger Kondor Wessels wurden für die Frauen des „BeginenWerk e.V.“ auf sechs Stockwerken 53 Zwei- und Drei-Zimmer-Eigentumswohnungen gebaut. Die Leipziger Architektin Barbara Brakenhoff hat in Absprache mit den Frauen einen Entwurf geschaffen, der sowohl Kommunikation und Gemeinschaft fördert als auch optisch durch seine schwingvolle, farbenfrohe Fassade mit Balkonen und großen Fensterflächen einen kräftigen Akzent in die Bebauung am oberen Luisenstädtischen Kanal setzt.

Etwa 600.000 allein wohnende Frauen gibt es in Berlin, und es liegt nahe, über neue Wohnformen nachzudenken, die verhindern, dass die Vereinzelung zur Vereinsamung führt. Die 53 Frauen kommen aus den verschiedensten Bereichen und Berufen, ihre Altersspanne liegt zwischen 39 und 74 Jahren. Die neue Wohnsituation soll bei aller Eigenständigkeit und Individualität gezielt Möglichkeiten für Vernetzung und Gemeinschaft bieten, und dafür hält das Haus auch Flächen vor, die allen Bewohnerinnen als Sondereigentum gehören: einen Garten, einen großen Veranstaltungsraum mit Küche, eine begrünte Sonnenterrasse auf dem Dach, ein Gästeappartement, einen Waschkeller.

Aus dem Aufeinandertreffen all ihrer unterschiedlichen Erfahrungen, Befähigungen und Interessen in dieser Umgebung versprechen sich die Frauen vor allem belebende Anregung, neue Aktivitäten und insgesamt Bereicherung im täglichen Leben.

Der Vereinsname „BeginenWerk“ verweist auf die Beginen – sie waren Frauen des Mittelalters, die sich entschlossen hatten, unabhängig zu leben, also weder aus finanzieller Not heraus zu heiraten noch in ein Kloster einzutreten. Vernetzung und Autonomie zu fördern war ihr Anliegen, dafür schlossen sie sich zu Gemeinschaften zusammen und arbeiteten für ihren Lebensunterhalt, z.B. als Lehrerinnen, Hebammen, Gärtnerinnen, Handwerkerinnen, Krankenpflegerinnen. Heute sind die Beginenhöfe in Flandern Teil des Weltkulturerbes, und der tiefe Eindruck, den die Architektur und die Atmosphäre dieser Beginenhöfe auf die Frauen des Kreuzberger Wohnprojektes machte, veranlasste sie, für ihren Verein den Namen „BeginenWerk“ zu wählen.

Ganz bewusst haben sich die Frauen des Wohnprojektes nicht programmatisch oder ideologisch festgelegt – jede Frau soll im Haus nach ihrer Lebensweise wohnen können, ob allein, mit Angehörigen oder mit Partner/Partnerin. Eine einzige Verpflichtung wollen





die Bewohnerinnen übernehmen: Die jeweils vier Frauen, die in einer Etage an einem Ausgang nebeneinander wohnen, achten aufeinander insoweit, dass Unterstützung und Hilfe gewährleistet ist, wenn es erforderlich ist.

Jutta Kämper, die Initiatorin dieses großen Wohnprojektes, wurde nach Jahren der Planung vom Bezirksamt Kreuzberg dadurch unterstützt, dass es das von der Wohnlage her hochwertige Grundstück am Landwehrkanal für speziell dieses Bau- und Wohnvorhaben zum Verkauf frei gab. Gerade sind die ersten Frauen eingezogen.

Weitere Informationen unter [www.beginnenwerk.de](http://www.beginnenwerk.de)  
Kontakt: BeginnenWerk e.V., Erkelenzdamm 51, 10999 Berlin  
Ansprechpartnerin: Frau Jutta Kämper, Tel. 030/6159177  
Mail: [info\(at\)beginnenwerk.de](mailto:info(at)beginnenwerk.de)



## Gemeinnütziges Natur- und Kultur-, Lebens- und Arbeitsprojekt StadtGut Blankenfelde in Berlin-Pankow

*Liso Lawrynowicz ist seit kurzem Rentnerin. Sie war früh am Projekt StadtGut Blankenfelde beteiligt, auch bei der Vereinsgründung.*

*Oskar Tschörner ist im Vorstand des Vereins StadtGut Blankenfelde und war einer der Pioniere.*



Das Projekt StadtGut Blankenfelde hat einen integrativen, ganzheitlichen Ansatz, in dem das Wohnen, Leben und Arbeiten an einem Ort zusammengefasst werden.

Ausgangspunkt waren Überlegungen von alten und jungen Menschen, der von vielen beklagten heutigen Trennung der Generationen und ihrer Lebens- und Arbeitsbereiche etwas Neues entgegen zu setzen und gemeinnützig tätig zu werden.

### Ausgangslage

In Berlin und Umgebung stehen zahlreiche alte, denkmalgeschützte Gebäude und Anwesen leer. Die Kommunen haben kein Geld. Denkmalgeschützte Bauten sind nicht gewinnträchtig. Die historische Bausubstanz ist dem Verfall preisgegeben.

Gleichzeitig sind heute, da immer mehr Ökosysteme in ihrer Funktionstüchtigkeit beeinträchtigt sind, der Erhalt und die Entwicklung von Natur und Landschaft eine zentrale Aufgabe für unsere Gesellschaft.

Parallel zur Beeinträchtigung unserer natürlichen Lebensgrundlagen und zum Verfall von baulichen Kulturgütern gibt es zahlreiche menschliche Fähigkeiten und Ambitionen, die brach liegen. Junge Menschen finden keinen Ausbildungs- oder Arbeitsplatz. Sie haben keine Orte, wo neue Ideen und Lebensentwürfe ausprobiert werden können. Ältere Menschen – nach dem Berufsleben – werden nur eine Zeit lang als Konsumenten umworben, später dann verwahrt und beschäftigungstherapiert. Auch ihre Fähigkeiten und Erfahrungen liegen brach.

Es gibt kaum gesellschaftliche Ansätze, diesen Reichtum zu nutzen und das Altern als wichtigen Teil des Lebens anzuerkennen und lebenswürdig zu gestalten.



### Beschreibung des Gesamtprojektes

Inspiriert von der auf der UN-Konferenz in Rio de Janeiro entwickelten Agenda 21 und der am 8. Juni 2006 vom Berliner Abgeordnetenhaus beschlossenen „Berliner Lokalen Agenda 21“ wollen wir ein nachhaltiges, ganzheitliches Projekt schaffen. Leben, Erwerbsarbeit und gemeinnützige Tätigkeiten sollen an einem Ort zusammengefasst werden. Übergeordnete Ziele sind der Natur- und Umweltschutz, der Denkmalschutz, die Energieeffizienz und soziale Belange, die auch beim Wirtschaften berücksichtigt werden. Um das Projekt dauerhaft mit seinem gemeinnützigen Charakter zu erhalten, wird es kein Einzeleigentum an Grund und Boden geben.

In den gemeinnützigen Einrichtungen und Arbeitsstätten sollen auch Menschen eine sinnvolle Arbeit erhalten, die ohne Ausbildung und Beschäftigung oder betreuungsbedürftig sind – jeder nach seinen Möglichkeiten und Fähigkeiten.

Alte und Junge können sich ergänzen, Wohnen, Kinderbetreuung, Einkaufen, Arbeiten und gemeinschaft-

liches Engagement in den gemeinnützigen Einrichtungen sollen an einem Ort möglich sein.



Gleichzeitig wollen wir das denkmalgeschützte Gutshofensemble erhalten, energieoptimiert sanieren und dadurch sowohl Neubauten und Zersiedelung vermeiden als auch die Gebäude energieeffizient betreiben.

Uns eint die Lust, den vorhandenen Verhältnissen etwas Neues entgegenzusetzen, statt sie klagend hinzunehmen.



### Die Lage

Das StadtGut liegt im Norden Berlins im Bezirk Pankow, im Zentrum des Dorfes Blankenfelde.

Blankenfelde liegt an einer der nördlichen Verkehrsrouten der Stadt (B96a) und ist Teil des Naturparks Barnim. Im Norden grenzt es an das europäische Natura 2000 Schutzgebiet „Tegeler Fließtal“. Es ist das letzte Berliner Dorf, das noch rund herum von Feldern umgeben ist.

Das ehemalige „Stadtgut Blankenfelde“ – einst Rittergut, Heilstätte, Stadtgut und Volksgut – stand seit der Wende leer. Das denkmalgeschützte Ensemble war jahrelang dem Verfall preisgegeben. Wir haben begonnen, diesen Prozess zu stoppen.



Das Grundstück hat eine Gesamtfläche von 52.000 m<sup>2</sup>. Davon sind 5.200 m<sup>2</sup> mit insgesamt 17 Gebäuden bebaut, darunter zwei große Gutsgebäude und mehrere Scheunen und Ställe. Zusätzlich befinden sich auf dem Gelände der alte Gutsпарк und weitere Grünflächen. Die meisten Gebäude sind im derzeitigen Zustand nicht nutzbar. Jetzt sollen die Gebäude denkmalgerecht und energieeffizient saniert und der Guts-park als öffentlich zugängliche Parkanlage wieder hergestellt werden.



### Rechtsform

Das Grundstück ist zum 1.1.2006 auf Initiative des „StadtGut Blankenfelde e.V.“ in das Eigentum der gemeinnützigen Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen „trias“ übergegangen, um es dauerhaft vor spekulativem Umgang zu schützen. Die Stiftung „trias“ för-

dert Initiativen, die Lösungen zu den Fragen des Umgangs mit Grund und Boden, ökologischen Verhaltensweisen und neuen Formen des Wohnens entwickeln. Der Verein „StadtGut Blankenfelde e.V.“ hat am 2.1.2006 von der Stiftung „trias“ ein Erbbaupacht-recht für die Liegenschaft erhalten und wird die Sa-nierung der Gebäude und die Organisation des Ge-samtprojektes durchführen.

Es soll kein Einzeleigentum geschaffen werden. Alle Nutzer sind Mitglieder des Vereins und mieten von diesem ihre Räume und Flächen.

### Der Verein

Der Verein „StadtGut Blankenfelde e.V.“ ist hervor-gegangen aus dem Verein „Natur & Kultur (LabSaal) Lübars e.V.“ – dem größten freien Kulturträger im Norden Berlins – , der bereits Erfahrungen mit der Re-staurierung seines „LabSaales“ und des „Alten Dorf-kruges“ gesammelt hat.

Im Jahr 2002 entstand die erste Initiative. 2004 wur-de der eigenständige Verein „StadtGut Blankenfelde e.V.“ von 27 Menschen gegründet. Er hat derzeit 112 Mitglieder.

### Projekte im Einzelnen

Die nachfolgend stichpunktartig aufgeführten Projek-te, Betriebe und Einrichtungen sollen auf dem Stadt-Gut etabliert werden. Die Projekte befinden sich in unterschiedlichen Stadien der Entwicklung, für jedes wird ein ausführliches Konzept entwickelt bzw. fort-geschrieben. Für alle Projekte gibt es bereits Nutzer bzw. Interessenten.

### Gemeinnützige Einrichtungen

- Naturschutz- und Tourismus-Station als Informa-tions- und Pflegestützpunkt für den Naturpark Bar-nim
- Dokumentation – Geschichte und Technik der Rie-selfelder
- Dorfmuseum – Geschichte des Gutes und der dort arbeitenden Menschen
- Ausstellung Modellprojekt „Energie-Effizienz im Denkmal“
- Wiederherstellung des historischen Guts-parks als öf-fentlich zugängliche, naturnahe Parkanlage
- Veranstaltungs- und Gruppenräume



### Dienstleistungen

- Tourismusangebote: Informationen über den Norden Berlins und das Umland
- Radwanderwege, Fahrradverleih/-reparatur; einfache Übernachtungsmöglichkeit
- Berliner Anlaufpunkt für Fern-Radwanderweg, Wanderrouen
- Hofladen für den täglichen Bedarf als Integrationsbetrieb
- Café mit kulturellem Angebot
- Waldkindergarten
- Freie Natur-Schule
- Seminarräume
- Gesundheitszentrum, Gemeinschaftspraxis für alternative Medizin, Herz-Kreislauf-Prophylaxe und Physiotherapie, Therapeutisches Reiten
- Artgerechte Tierhaltung

### Handwerksbetriebe

- Landschaftsbau und -pflege, Tischlerei, Zimmerei, Steinmetz, Schmiede, Weberei
- Werkstätten für Restaurierung, Bühnenbau, Textilegestaltung

### Generationsübergreifendes Wohnen

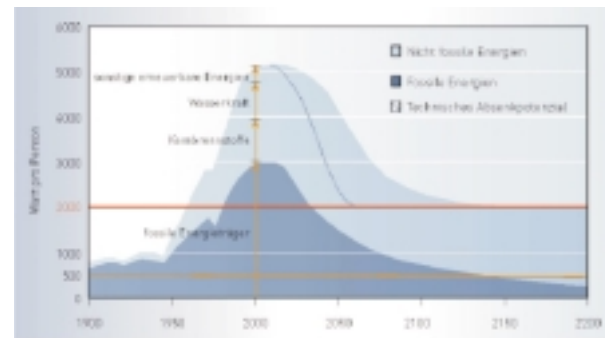
Es sollen ca. 30 Wohneinheiten für ein generationsübergreifendes Wohnprojekt entstehen, von denen die meisten auch für Behinderte nutzbar sein werden. Das Wohnen auf dem StadtGut steht in engem Zusammenhang mit den Einzelprojekten. Die zukünftigen Bewohner und Nutzer wollen die gemeinnützigen Zielsetzungen des Vereins aktiv mittragen.

### Modellprojekt „Energieeffizientes Wirtschaften im Denkmal“

Der Verein „StadtGut Blankenfelde“ verbindet mit der Sanierung des StadtGutes den politischen Anspruch, die Gebäude denkmalwürdig in Verbindung mit einem nachhaltigen, Ressourcen schonenden Gesamtkonzept herzurichten. Dies soll im Rahmen eines Modellprojektes „Energieeffizientes Wirtschaften im Denkmal“ entwickelt und dokumentiert werden.

Im Jahr 2005 wurde unter dem Begriff „2000 Watt Gesellschaft“ erstmals der personenbezogene Gesamt-Primärenergie-Verbrauch als Maß einer langfristigen Energieversorgung an der ETH Zürich definiert. Ergänzend werden aus Klimaschutzgründen die treibhauswirksamen Emissionen auf eine Tonne CO<sub>2</sub> je Person pro Jahr begrenzt.

Angestrebt wird, unseren derzeitigen Energie-Verbrauch auf ein Drittel zu senken. Das Modellprojekt beinhaltet die Selbstverpflichtung, auf dem StadtGut Wohnraum zu schaffen, der einen weltweiten Durchschnittsverbrauch von 17.500 Kilowattstunden pro Jahr/Person ermöglicht. Das StadtGut wäre damit europaweit das erste denkmalgeschützte Gutshof-Ensemble, das nach diesem Maßstab saniert wird.



2000 Watt Gesellschaft, Novartis/ETH Zürich 2005

### Arbeits- und Ausbildungsplätze

Insgesamt wird die Schaffung bzw. der Erhalt von ca. 60 Ausbildungs- und Arbeitsplätzen – auch unter Berücksichtigung sozialer Gesichtspunkte – erwartet. Durch die Vernetzung der Betriebe und gemeinnützigen Einrichtungen entstehen Synergieeffekte, die zur gegenseitigen Förderung beitragen.



### Was haben die Menschen vom StadtGut?

Unter dem Motto „gemeinsam statt einsam“ wird ein Wohnumfeld aufgebaut, in dem sich nachbarschaftli-

ches Miteinander und ehrenamtliche Betätigung entwickeln und damit vielfältige brachliegende Fähigkeiten und Erfahrungen entfalten können.

- Auf dem Gut arbeitende Menschen werden hier Wohnraum finden
- Kinder können sich in einem Lebensumfeld entwickeln, in dem Natur, Kultur und Handarbeit sinnlich zu erfahren und zu „begreifen“ sind. Sie haben die Möglichkeit, mit vielen unterschiedlichen Menschen und Tieren in Kontakt zu kommen. Im Krankheitsfall stehen ihnen – neben den Eltern – auch vor Ort wohnende „Omas und Opas“ zur Verfügung.



- Junge Menschen können neben dem Wohnen im Rahmen eines ökologischen oder sozialen Jahres oder bei den Handwerksbetrieben und gemeinnützigen Einrichtungen auf dem StadtGut einen Berufsorientierungs-, Praktikums-, Ausbildungs- oder Arbeitsplatz bekommen.
- Berufstätige junge Eltern und Alleinerziehende erhalten Entlastungen bei der Betreuung der Kinder. Sie können sich dadurch besser sowohl ihrer Arbeit oder Ausbildung als auch ihren kulturellen Bedürfnissen, aber auch ehrenamtlicher Betätigung widmen.
- Ältere Menschen und Alleinstehende sind in vielfältige gesellige Lebensumstände eingebunden und können ihre Fähigkeiten und Erfahrungen in eine Vielzahl sinnvoller Betätigungsfelder einbringen.
- Kranke und pflegebedürftige alte Menschen können in ihrem vertrauten Wohnumfeld bleiben. Zwei bis drei ausgebildete Pflegekräfte werden selbst im StadtGut wohnen und die Pflegebedürftigen professionell versorgen. Neben der medizinischen erhalten sie aber auch eine soziale Pflege und Versorgung durch die ihnen vertrauten Mitbewohner.

## Sozialer Ansatz

Das Projekt StadtGut Blankenfelde will auf die aktuellen Entwicklungen in der Gesellschaft reagieren. Es werden auch Menschen eingebunden, die beschäftigungslos sind, eine Ausbildung erhalten sollen oder Hilfe benötigen. So sind zum Beispiel neben Vereinsmitgliedern die Mitarbeiter verschiedener Beschäftigungsgesellschaften (Kubus, Pro futura, Goldnetz), die Klienten der Pinel-Gesellschaft (die psychisch Erkrankte wieder in die Gesellschaft integriert) und die Auszubildenden des Oberstufenzentrums Bau auf dem StadtGut tätig. Über die sinnvolle Arbeit sollen diesen Menschen die Ziele des Vereins (Denkmalschutz, Naturschutz, soziales Verhalten) durch tätiges Erleben nahe gebracht werden.

## Umsetzung – Aktueller Stand

Bisher ist in intensiver Abstimmung mit den politisch Verantwortlichen im Bezirk und im Senat, den Bewohnern des Dorfes, der TU Berlin, Bereich Landschaftsplanung, dem „Naturpark Barnim“, Naturschutzverbänden, der Unteren Denkmalschutzbehörde, sozialen Initiativen im Bezirk und Architekten sowie Stadt- und Landschaftsplanern ein Rahmenkonzept entwickelt worden. Anhand und in Weiterentwicklung dieses Rahmens wird das Projekt von den Vereinsgremien unter Beteiligung externer Berater und Planer umgesetzt.

Schon heute sind jeden Samstag etwa 30 Menschen mit Sicherungs- und vorbereitenden Sanierungsarbeiten beschäftigt. So konnten die Gebäude vor weiterem Wassereinbruch geschützt werden. Ein alter Giftraum wurde beseitigt, der Boden der ehemaligen Tankstelle ausgetauscht, die asbestbelastete ehemalige Kita im Gutspark abgerissen und entfernt, Obstbäume alter Sorten gepflanzt und weitere Pflegearbeiten im Gelände ausgeführt.

Eine Zimmerei und ein Landschaftsbaubetrieb haben sich bereits auf dem Gelände angesiedelt. Der Waldkindergarten Pankow hat seit 1.10.2006 seinen Standort im StadtGut Blankenfelde. Am 1.9.2007 hat die Freie Naturschule in provisorisch hergerichteten Räumen ihren Betrieb aufgenommen. Um die laufenden Betriebskosten tragen zu können, sind viele Flächen und Räume an Zwischennutzer vermietet.

Im ersten Bauabschnitt, der z.Zt. vorbereitet wird, sollen die gemeinnützigen Einrichtungen, generationsübergreifendes Wohnen und die Ansiedlung eines mittelständischen Landschaftsbau- und -pflegebetriebes realisiert werden.

### **Finanzierung**

Bisher wurden durch den Verein StadtGut Blankenfelde e.V. Eigenleistungen im Wert von 676.000 EUR für bauvorbereitende Arbeiten (Altlastensanierung und Sicherungsarbeiten) erbracht. Dies wurde durch Spenden, zinslose Darlehen, Mitglieds- und Förderbeiträge aufgebracht.

Die Kosten für die Erhaltung des gesamten Ensembles werden zur Zeit auf ca. 10 Millionen EUR geschätzt. Für den ersten Bauabschnitt sind ca. 5 Millionen EUR erforderlich.

Aufgrund des besonderen Charakters des Projektes sind die Kosten für die Realisierung durch den gemeinnützigen Verein StadtGut Blankenfelde allein nicht zu tragen. Deshalb sind wir auf breite Unterstützung durch viele Menschen und Institutionen angewiesen.

### **Besuch, Besichtigung und Mitarbeit**

Jeden Samstag treffen sich die Vereinsmitglieder ab 10 Uhr auf dem Gutshof zum Arbeiten. Um 14 Uhr gibt es ein gemeinsames Mittagessen.

Jeden 3. Samstag im Monat stehen ab 15 Uhr Vereinsmitglieder für Fragen und Führungen zur Verfügung. Weitere Mitglieder im Verein sind jederzeit herzlich willkommen.

### **Verkehrsverbindung**

Das StadtGut liegt mitten im Dorf Blankenfelde, Hauptstr. 30 in 13159 Berlin-Pankow und ist von den S-Bahnhöfen Pankow und Hermsdorf mit dem Bus zu erreichen.

### **Kontakt**

Adresse: StadtGut Blankenfelde  
Hauptstraße 30  
13159 Berlin-Pankow  
Telefon: 030 / 4005 8182  
Vorstand: Ruth Mahlke, Dr. Claus Guske, Oskar Tschörner  
E mail: kontor(at)stadtgut-blankenfelde.de  
Internet: www.stadtgut-blankenfelde.de  
Konto: StadtGut Blankenfelde e.V. 4006 275 900  
BLZ 430 609 67  
GLS Gemeinschaftsbank



## Das Modellprojekt Regenbogenvilla, Niebuhrstraße 59-60 der Schwulenberatung Berlin

*Frank Hartung arbeitet bei der Schwulenberatung Berlin und schuf dort u.a. das Netzwerk „Anders Altern“.*

Mit dem Vorhaben in der Niebuhrstraße 59-60 eröffnet sich die einmalige Gelegenheit innovative Ideen zum intergenerativen und lebensformerhaltenden Wohnen umzusetzen und neue Strukturen nachbarschaftlicher Unterstützung nachhaltig zu implementieren. Zugleich ließen sich neue Formen der Beschäftigung für körperlich und/oder psychisch erkrankte schwule Männer realisieren. Das Vorhaben wäre einmalig in Berlin und Deutschland und hätte Modellcharakter über die Grenzen Deutschlands hinaus. Das Haus soll mit seinen Leistungen zu einer besseren Infrastruktur für die schwule Gemeinde beitragen und darüber hinaus für ganz Berlin in seiner Offenheit als ein sichtbares Zeichen für Toleranz, Akzeptanz und Integration verstanden werden.

Im Haus in der Niebuhrstraße sollen folgende Elemente umgesetzt werden:

1. **ein Wohnprojekt für schwule Männer und deren Freunde und Freundinnen.** Die älteren Bewohner sollen dort auch bei schwerer Pflegebedürftigkeit so lange wohnen bleiben können, wie sie es möchten. Hierzu werden kombinierte Unterstützungen von der Nachbarschaftshilfe bis zur professionellen Pflege angeboten;
2. **eine Betreute Wohngemeinschaft für dementiell erkrankte schwule Männer;**
3. ein **Gastronomieprojekt (Kiez-Café) für Bewohner, Mitarbeiter und Anwohner** und eine **Conciergerie** für Bewohner als Zuverdienstprojekt für psychisch kranke schwule Männer;
4. die **gesamte Beratungs- und Begegnungsarbeit der Schwulenberatung Berlin** findet im Haus Niebuhrstr. 59-60 statt. Die Schwulenberatung Berlin sorgt vor Ort für die Umsetzung und Durchführung des Gesamtprojekts bzw. zur Implementierung und Sicherstellung der gewünschten Strukturen und fördert deren Synergien.

### Die Schwulenberatung Berlin

Die Schwulenberatung Berlin leistet seit 26 Jahren psychosoziale Grundversorgung für schwule und bisexuelle Männer in Berlin und Umgebung. Inzwischen ist sie die zentrale psychosoziale Versorgungseinrichtung für schwule und bisexuelle Männer in dieser Region mit mehr als 42 hauptamtlichen Mitarbeitern. Sie versteht sich als der Ansprechpartner für die schwule Community in Berlin mit geschätzten 200.000 bis 250.000 Mitgliedern.

Die Schwulenberatung Berlin bietet – neben den Angeboten für ältere schwule Männer – Beratung und Betreuung für schwule Männer und Menschen mit HIV und Aids und deren Angehörige zu den Themen Coming-Out, Sexualität, Behinderung, Partnerschaft, Sucht, Psychiatrie, Krisenbewältigung, HIV und Aids sowie Sozialrecht und Arbeit. Sie unterhält das Präventionsprojekt „manCheck“ sowie Pluspunkt, das Aidsprojekt im Prenzlauer Berg.

Die Schwulenberatung Berlin betreibt 3 therapeutische Wohngemeinschaften für psychisch kranke und suchtkranke schwule Männer und bietet betreutes Einzelwohnen für körperlich und geistig behinderte schwule Männer und Menschen mit HIV und Aids.

### Das Wohnprojekt: generationsübergreifendes Wohnen für ältere schwule Männer

Nach Schätzung der Senatsverwaltung für Jugend, Bildung und Sport leben allein in Berlin 40.000 schwule Männer ab 60 Jahre. Angehörige dieser Zielgruppe haben häufig besondere psychosoziale Probleme, die vor allem aus der geschichtlichen und bis heute andauernden Diskriminierung homosexueller Männer resultieren. Noch bis vor kurzem gab es keinerlei spezifische Angebote zur Unterstützung schwuler Senioren. Die Schwulenberatung Berlin beschäftigt sich mit dem Thema „ältere Schwule“ und deren besonde-



ren Bedürfnissen allerdings schon seit dem Jahr 2003. Aus dieser Arbeit heraus entstand das „Netzwerk Anders Altern“. Seit Mitte 2005 wird das „Netzwerk Anders Altern“ als Modellprojekt durch die Stiftung Deutsche Klassenlotterie Berlin (DKLB) gefördert. Durch die Förderung konnte ein breites Angebotspektrum für schwule Senioren realisiert werden. Zu den Angeboten zählen inzwischen:

- psychosoziale Einzel-, Paar- und Krisenberatung;
- wöchentlicher Gesprächskreis zum Thema „Anders Altern“;
- themenzentrierte, zeitlich begrenzte Gruppen: Männerfreundschaft 50+;
- Wellness- und Sportgruppen;
- psychosoziale Kontaktgruppe „Hausmannskost 50+“;
- Gruppenreisen (2006 nach Polen, 2007 nach Spanien);
- Tagesausflüge und Besichtigungen;
- ehrenamtlicher Besuchsdienst „Mobiler Salon“ mit 29 freiwillig Engagierten und 48 Nutzern;
- Haus-AG: zweiwöchentliche Treffen mit Interessenten zur Vorbereitung und Planung der „Regenbogen-Villa“.

Inzwischen beobachteten wir eine erhebliche Steigerung der Nachfrage unserer Angebote.

## DIE PROJEKTIDEE

### **Zur Entstehung der Projektidee und des vorliegenden Konzepts**

In unserer Arbeit stellen wir tagtäglich fest, dass die Frage nach dem „Wohnen im Alter“ eine zentrale Sorge unserer Klienten ist. In das Konzept der Regenbogenvilla sind viele Sorgen und Ängste schwuler Senioren eingeflossen. Die vorliegende Fassung des Konzepts ist das Ergebnis einer einjährigen aktiven Diskussion mit etwa zwanzig an der Realisierung der Regenbogenvilla interessierten Personen, die sich in einer sog. Haus-AG seit Januar 2006 regelmäßig treffen und zusammen mit hauptamtlichen Mitarbeitern über die Möglichkeit der Integration unterschiedlicher Bedürfnisse, Interessen und Lebensformen in einem Wohnprojekt diskutieren. Mit Unterstützung der Haus-AG entwickelten wir das Konzept eines lebensform- und generationsübergreifenden Wohnens

im Kiez. Die Regenbogenvilla soll einen diskriminierungsfreien Lebens- und Wohnraum für Männer, Frauen und Kinder bieten, die auf den besonderen Schutz ihrer Lebensweise angewiesen sind.

Der Großteil der Wohnungen in der Regenbogenvilla ist aber alleinstehenden schwulen Senioren vorbehalten. Sie bilden die Hauptzielgruppe unseres konzipierten Angebots, das älteren homosexuellen Männern erstmals eine Alternative zum Umzug in ein herkömmliches Alten- bzw. Pflegeheim bietet.

Wer mit den Sorgen älterer schwuler Männer nicht vertraut ist, wundert sich allerdings häufig über den Wunsch nach einem besonderen Wohnprojekt für schwule Senioren. Warum reichen die bestehenden Angebote nicht aus?

Warum ist ein besonderes Wohnprojekt für ältere schwule Männer notwendig?

In Altenheimen und anderen Senioreneinrichtungen haben schwule Lebenswelten keinen Platz. Selbst die alltägliche Konversation wird als problematisch erlebt, weil Gespräche schnell um Familie, Ehe, Kinder und Enkel kreisen. Der ältere schwule Mann, der sich nicht outen will, muss dann Geschichten erfinden oder schweigen. Über seine Sehnsüchte und Erinnerungen kann er noch weniger sprechen.

Andererseits gibt es durch die Schwulenbewegung der 60er Jahre einen großen Teil emanzipierter älterer schwuler Männer, die für ihre Rechte gekämpft haben und bewusst nicht in heterosexuell ausgerichteten Altenhilfeeinrichtungen leben wollen. Sie suchen nach neuen Formen des Zusammenlebens im Alter, die auf Solidarität begründet sind.

Schwule Männer, die heute 65 Jahre oder älter sind, haben die Zeit der Verfolgung unter dem NS-Regime und auch die Jahre danach mit Angst und Schrecken erlebt und mussten ihr Schwulsein verbergen. Auch nach 1945 existierte der vom NS-Regime verschärfte „Schwulenparagraph“ (§ 175 StGB) in der Bundesrepublik Deutschland bis 1969 unverändert weiter. In der Zeit zwischen 1945 und 1969 wurden 40.000 Männer aufgrund ihrer Homosexualität angeklagt, ebenso viele wie in der NS-Zeit. Auch bei Freispruch war die bürgerliche Existenz oft vernichtet. So konnte ein heute 65-jähriger erst mit 28 Jahren ohne jede Furcht vor Kriminalisierung leben. Die Diskriminierung durch



die heterosexuelle Bevölkerung war jedoch nicht beendet. Diffamierungsängste sitzen vielen älteren Schwulen bis heute im Nacken und haben entscheidend ihre Identität geprägt.

Die Betroffenen wünschen sich einen Ort, wo sie ohne Angst vor Diskriminierung alt bzw. älter werden können, und sie wünschen sich ein Wohnprojekt, das auf die besonderen Bedürfnisse schwuler Senioren zugeschnitten ist.

Wie sehen diese besonderen Bedürfnisse aus? Welche Ziele für das Wohnprojekt ergeben sich daraus?

### **Zielsetzung des Wohnprojektes**

Der zentrale Wunsch älterer schwuler Männer, aber auch vieler älterer alleinstehender Personen generell, ist die Überwindung der Einsamkeit durch ein Wohnen in gelebter Nachbarschaft mit jüngeren und älteren Menschen, die gemeinsam eine Art Wahlfamilie gestalten oder zumindest Freundeskreise bilden und sich bei Problemen untereinander helfen. Für gemeinsame Treffen der Hausbewohner sollen geeignete Räumlichkeiten vorhanden sein und Strukturen geschaffen werden. Gleichzeitig wird die Möglichkeit des Rückzugs in die eigene Wohnung als besonders wichtig erachtet. Bei Pflegebedürftigkeit möchten die am Wohnprojekt interessierten Männer und Frauen in ihrer eigenen Wohnung versorgt werden. Ein Umzug in eine Pflegeeinrichtung soll möglichst auch bei starker Pflegebedürftigkeit vermieden werden. Die geplante Wohngemeinschaft für demenzkranke schwule Männer soll hierbei eine Hilfemöglichkeit bieten.

Realisiert werden soll deshalb das Wohnen in eigenen Wohnungen, flankiert durch Serviceleistungen, die vor allem auf die Bedürfnisse einer älteren schwulen Mieterschaft ausgerichtet sind, die sich aber auch den Bedürfnissen und Wünschen von älteren Frauen und Regenbogenfamilien entsprechend ergänzen lassen.

Die „Regenbogen-Villa“ möchte sich dem Kiez öffnen und ein Teil davon werden. Sie möchte sich als Beispiel für eine neue Form des Zusammenlebens von Alt und Jung präsentieren.

Bei der konzipierten Regenbogen-Villa handelt es sich – wie schon deutlich wurde – keinesfalls um ein Altenheim oder eine Form „betreuten Wohnens“, wo

die Bewohner um ihre Privatsphäre fürchten müssen. Vielmehr werden normale Mietverhältnisse begründet. Die zentralen Ziele des Wohnprojekts lassen sich in drei Bereiche untergliedern:

#### **a) Generationsübergreifendes Wohnen in gelebter Nachbarschaft**

- diskriminierungsfreies Leben in eigenen Wohnungen bis ins hohe Alter
- generationsübergreifendes Wohnen in Wahlfamilien und alternativen Formen des Zusammenlebens
- Netz der gegenseitigen Unterstützung und Aktivierung eigener Ressourcen
- Minderung von Isolation, Einsamkeit und Ängsten
- Impulse und Perspektive für das Leben im Alter

#### **b) Pflege und Gesundheitsförderung**

- Pflege und Betreuung bei Krankheiten durch nachbarschaftliche Hilfe
- professionelle Versorgung durch ambulante Pflegedienste
- bei stationärer Pflegebedürftigkeit Einrichtung einer Pflegewohngemeinschaft
- psychosoziale Unterstützung, z. B. bei spätem Coming-Out
- Gründung einer Wohngemeinschaft für sechs schwule Männer mit einer dementiellen Erkrankung

#### **c) Vernetzung**

- Einrichtung einer „Kiez-Küche“ als nachbarschaftliche Begegnungsstätte und interkultureller Veranstaltungsort
- neue Impulse für die schwule Community und das Wohnumfeld
- Austausch mit der heterosexuellen orientierten Lebensumgebung
- Integration von alternativen Projekten und Selbsthilfegruppen

Durch das gemeinsame Zusammenleben der Mieter sollen sich selbsttragende Strukturen der Nachbarschaftshilfe etablieren. Dies kann durch Tauschbörsen oder einen Communityservice gefördert werden. Die Einbindung des „Mobilen Salons“ (ehrenamtlicher Besuchs- und Begleitdienst) der Schwulenberatung ist geplant. Die Schwulenberatung wird von ihrer Seite die Strukturen professionell unterstützen und begleiten.

Die Conciergerie ist die erste Anlaufstelle bei allen Belangen. Sie vermittelt Gesuche an die Hausverwaltung oder die jeweils zuständige Stelle. Die Conciergerie übernimmt darüber hinaus verschiedene Arbeiten, die in den Wohnungen anfallen können oder außerhalb des Hauses zu erledigen sind und die nicht vom ehrenamtlichen Besuchs- und Begleitdienst der Schwulenberatung Berlin übernommen werden können. Er kann ggf. die Aufgaben an Mitarbeiter des

Zuverdienstprojektes weitergeben. Die Finanzierung des Grundserves kann entweder durch die Miete oder einen sozial gestaffelten Betrag pro Person ermöglicht werden. Darüber hinausgehende Leistungen werden als individuelle Servicepakete berechnet.

Bis jetzt haben mehr als 50 Männer und Frauen ihr Interesse und ihre Bereitschaft erklärt, in die Regenbogenvilla einzuziehen.

## Wegwarten Gemeinschaftswohnprojekt für Frauen 50plus

*Ingeborg Albinus ist als Architektin im Unternehmerinnenzentrum an der Sigmaringer Straße selbstständig. Sie suchte Interessentinnen und entwickelte mit ihnen das Frauenwohnprojekt Wegwarten – bisher leider noch nicht im Besitz der gewünschten Immobilie.*

Im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf hat sich das Frauenwohnprojekt Wegwarten als Mikroprojekt mit Unterstützung des EU-Programms LSK Berlin entwickelt. Dreh- und Angelpunkt für die Idee und deren Umsetzung ist das neue Unternehmerinnen- und Gründerinnenzentrum in der Sigmaringer Str. 1, wo ich als Architektin ein Büro bezogen habe.

Regelmäßige Treffen, viele interessierte Frauen, zwei realistische Standorte, viel Frust, viel Mut, am Ende siegte das Durchhaltevermögen. Die aktiven Teilnehmerinnen der Initiativgruppe, die Wegwarten, die vor allem das Konzept erarbeitet haben, möchte ich Ihnen namentlich vorstellen.

### **Frau Dr. Christa Händle:**

Bildungsforscherin und Hochschullehrerin mit den Schwerpunkten Generationenarbeit und soziales Lernen.

### **Frau Barbara Diekow-Wiese:**

Ehemalige Sprecherin im Frauenbeirat für Stadtplanung und erfahren in Frauenprojekten.

### **Frau Ingeborg Muckenheim:**

Erfahren in vielen kooperativen Projekten. Jetzt Vorstandsmitglied in der Berliner Akademie für weiterbildende Studien.

Die Wegwarten verstehen sich als Modellprojekt berufungs-, lebens- und familienerfahrener Frauen, die zusammen alt werden wollen.

Frauen leisten in unserer Gesellschaft sehr viel und stehen dafür am Ende ihres Lebens oft allein und mit leeren Taschen da. Sie übernehmen die meisten Ehrenämter, sind jahrelang kostenlos in der Pflege von Angehörigen tätig. Dafür haben sie kaum Grundbesitz oder Aktienkapital. Ihr Kapital ist ihre soziale Kompetenz und ihr spezifisches Fachwissen. Diese Stärken zu bündeln und sowohl für die eigene Lebendigkeit, der Lust am Leben (auch in der 3. Lebensphase), am Geben und Nehmen zu bewahren als auch als aktives Zentrum in die Nachbarschaft auszustrahlen, und einen Beitrag für einen respektvollen Umgang von jung und alt, von deutscher und anderer Nationalität zu leisten, ist das Ziel der Wegwarten.

Wer bei uns mitarbeiten will, ist herzlich eingeladen. Wir treffen uns regelmäßig jeden zweiten Donnerstag im Monat in Raum 509 im UCW (siehe Flyer).

Zur Darstellung der Ideen haben wir, die Wegwarten, einen Flyer und ein Plakat entwickelt. Die Collage nimmt Bezug auf unseren schönen Stadtteil und auf die Lebendigkeit, die wir genießen und erhalten wollen. Auf der Rückseite haben wir unser Konzept skiz-

ziert. Ich greife hier ein zentrales Merkmal heraus, den interkulturellen und generationsübergreifenden Aspekt: Au-pair-Verhältnisse sind bisher bis auf wenige Ausnahmen von jungen Frauen in Anspruch genommen worden. Wir denken jedoch, dass insbesondere ältere Frauen und junge Immigrantinnen, die aus Interesse, zum Studium oder der Ausbildung nach Berlin kommen, sich wechselseitig und vielfältig fördern und unterstützen können. Wir wollen bei diesem Wohnprojekt Zimmer für Immigrantinnen anbieten, für die wir Mentorinnen sind beim Kennenlernen der deutschen Sprache und Kultur. Die jungen Frauen könnten sich auf Au-pair-Basis (Leistung gegen Leistung) an der anstehenden Haus- und Betreuungsarbeit beteiligen. Unser Frauen-Wohnprojekt entwickelt so zunehmende interkulturelle Kompetenz, z. B. bei Kulturveranstaltungen, Patenschaften, Lesezirkeln für Migrantenkinder usw. Wir möchten damit einen wichtigen Beitrag zur sozialen Integration in Berlin als Einwanderungsstadt leisten.

Der zukünftige Projektstandort hat in der Gruppenarbeit viele Fragen aufgeworfen, es entstanden Visionen:

Mit fortschreitendem Alter wagen viele wieder zu träumen....

Kindheitserinnerungen kehren zurück....

Manchmal sind es auch Kindheitsträume..., die nie realisiert wurden...

Viele sehen vor ihrem geistigen Auge als idealen Wohnort

eine schöne, alte, verwunschene Villa mit einem großen Grundstück, von hohen Bäumen und einer beeindruckenden Mauer umgeben.

Für diesen Traum haben die Wegwarten ein reales Objekt hier in unserem Großbezirk gefunden:

### **Die weiße Villa an der Spreetalallee**

Das Haus war bisher im Familienbesitz eines Architekten, der es ungern verlässt. Es ist zur Zwangsversteigerung ausgeschrieben worden.

(Im Amtsgericht Charlottenburg fiel zwischenzeitlich der Hammer/das Objekt steht nicht mehr zur Verfügung).

Unser Modellprojekt möchten wir hier gerne als Stammhaus errichten – das Stammhaus der Wegwarten.

Geplant sind:

- 9 Zweizimmer-Appartements (65 – 70 m<sup>2</sup>) für Seniorinnen;
- 1 Gästewohnung (32 m<sup>2</sup>);
- 4 Au-pair-Zimmer (25 m<sup>2</sup>). Diese Zimmer haben ihre Bedeutung in der Aufgabe der Wegwarten, hier in Berlin einen Au-pair-Dienst für Seniorinnen zu installieren;
- 2 Gemeinschaftsräume mit Kamin und Ausgang zum Garten;
- 3 Gewerbeeinheiten mit ca. 120 m<sup>2</sup> (Geschäftsstelle der Wegwarten, Therapiepraxis,...).

Wir suchen einen gemeinnützigen Investor für dieses Haus, der es an den Verein Wegwarten auf Dauer vermietet.

Das Grundstück bietet neben der Möglichkeit einer wunderschönen, wiederzubelebenden Gartengestaltung samt Rekonstruktion des vorhandenen Teiches Erweiterungsflächen für

- eine kleine Gymnastikhalle,
- eine Verkaufsstelle für einen Bio-Laden,
- einen kleinen Café-Imbiss.

Neben dem Projekt „Ersteigerung der Villa“ haben wir die Idee entwickelt, dass Frauenprojekte, wie wir sie uns vorstellen, auch in bestehenden noch bewohnten Mietshäusern realisiert werden können. Auch in Berlin wird die Bevölkerung älter und das führt unweigerlich zu Leerständen von Wohnraum und Gewerbeeinheiten sowie von weniger attraktiven Wohnungen in Seitenflügeln des Mietshausbestandes, auch in Charlottenburg-Wilmersdorf.

Wir stellen uns vor, dass wir Hauseigentümer gewinnen können, die altengerecht und barrierearm solche Wohnungen umbauen und zusammen mit den freistehenden Gewerbeeinheiten an unsere Frauenwohngruppe vermieten. Bezahlbar, um den Mieterinnen den Verbleib in der Wohnung auch bei Pflegebedürftigkeit zu ermöglichen. Wir erstreben abgeschlossene Wohnungen mit Gemeinschaftsräumen und einer Garten- oder Hoffläche. Durch langfristige Gestaltung und Übernahme der Pflegearbeiten dieser

Außenflächen können wir zu einer anziehenden und gepflegten Erdgeschosszone beitragen, die zu einer Wertsteigerung des Wohnumfeldes führt.

Die demographische Entwicklung zeigt, dass zwei Gruppen auch in Charlottenburg-Wilmersdorf einen ständig wachsenden Anteil haben: die der Senioren und die der allein erziehenden Mütter. Gerade diese bezieht das Frauenwohnprojekt in sein gesellschaftliches Konzept ein. Der derzeit stattfindenden Verdichtung durch Seniorenwohnhäuser möchten wir mit unserem Entwurf einer anziehenden, lebendigen Hausgemeinschaft entgegenwirken. Wir suchen Förderer, die uns solchen Wohnraum erschließen oder ei-

ne preisgünstige Finanzierung ermöglichen. Wir bieten mit unserem Konzept zusammen eine preisgünstige Umbauplanung und Bauleitung an, viel Eigeninitiative und Engagement und kreative Ideen bei der Kostenreduzierung und Mittelbeschaffung.

Die Wegwarten sind kein eigentumsorientiertes Projekt, sondern sie versuchen ein Mietwohnprojekt mit moderaten Mieten zu realisieren, wobei bei einer ggf. erforderlichen Mitfinanzierung oder Gesamtfinanzierung über Sponsorinnengelder beabsichtigt wird, das Eigentum einer Stiftung zu überschreiben, die gewährleistet, dass der Besitz langfristig in gemeinschaftlicher Frauenhand bleibt.

## „Kommunikativ Wohnen“ bei der 1892 eG

*Sylvia Walleczek entwickelt für die Berliner Bau- und Wohngenossenschaft von 1892 eG Ideen, Konzepte und Projekte, um den Mietern in jeder Lebenslage nachbarschaftliches Wohnen und individuelle Versorgung bieten zu können.*

### **Junge Ideen in der Tradition solidarischen Planens und Bauens.**

Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG ist ein traditionsreiches Unternehmen mit vielen jungen Ideen. Sie zählt mit einem Wohnungsbestand von circa 6200 Wohnungen zu einer der großen Genossenschaften in Berlin. Ihre Wohnanlagen spiegeln mehr als hundert Jahre solidarisch orientierte Baugeschichte wider und bestechen dabei durch architektonische Qualität. Dafür stehen berühmte Namen wie Alfred Messel, Bruno Taut, Otto Rudolf Salvisberg, mit welchen man zu Beginn des letzten Jahrhunderts Modernität, ideelles Engagement und genossenschaftliches Planen und Bauen eindrucksvoll verwirklichte.

Neue Wege, Orientierung und Innovation gemäß den Bedürfnissen der Mitglieder war und ist Unternehmensphilosophie. Dazu zählen auch Service-Leistungen wie eine Spareinrichtung für Mitglieder und deren Angehörige, Altersvorsorge durch Angebote zur Riesterreute und ein kostenloser Concierge-Service. Zunehmend an Bedeutung gewinnt auch die Förde-

rung und Unterstützung nachbarschaftlicher Lebenswelten.

Als bewusste Reaktivierung genossenschaftlicher Reformtradition entstand 1992 das Projekt „Kommunikatives Wohnen“ in Buckow (Neukölln). Die Architekten Axel Liepe und Hartmut Steigelmann entwarfen drei Hallenhäuser am Ortolanweg (je 20 Wohnungen) und der Architekt Fritz Matzinger zwei Atriumhäuser am Ibisweg (je 10 Wohnungen). Grundidee ist nachbarschaftsorientiertes Zusammenleben der ver-



schiedenen Haushalte und Generationen sowie Mitverantwortung des Einzelnen. Räumlich ausgedrückt: Den sich in Teilen selbst verwaltenden Hausgemeinschaften stehen außerhalb der eigentlichen Wohnung weitere Flächen und Räume zur Verfügung. Hierzu zählen die glasüberdachten, beheizbaren Innenhöfe, Mehrzweck- und Hobbyräume, Gästewohnungen und gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen. Alle Wohnungen haben ein gemeinsames „Wohnkonzept“: Die Wohn- und Schlafräume weisen zum offenen Siedlungsbereich, die Funktionsräume (Küche und/oder Bad) zum geschlossenen und überdachten Innenhof. Damit bieten sich trotz „Marktplatzcharakter“ der Hallen, optisch und akustisch optimale Rückzugsmöglichkeiten und Ruhezone.

Das Wohnprojekt bietet gegenüber konventionellen Wohnformen viele Vorteile, wesentlich jedoch ist, dass sich Lebensqualitäten entwickeln können, die sonst nur aufwändig zu organisieren oder zu kaufen sind: Bekanntschaften und Freundschaften, Nachbarschaftshilfe oder Kinderbetreuung werden zum „Nulltarif“ möglich, die Räumlichkeiten laden zu Festen und allerlei anderen Aktivitäten ein. Insbesondere profitieren die Kinder und Jugendlichen von der nachbarschaftlichen Wohnform. Die Hallen- und Atriumhäuser verlangen aber auch etwas mehr an Toleranz, also ein gewisses gemeinschaftliches „Talent“.

Um den künftigen Nutzern Entscheidungshilfen zu geben, wurden vor Bezug Wochenendseminare durchgeführt, die ein frühzeitiges Kennenlernen ermöglichten und gleichzeitig Lust und Frust gemeinschaftlicher Wohnformen thematisierten. Nach 15 Jahren Projekterfahrung lässt sich festhalten: Kinder und Jugendliche sind die Gewinner, Wohnidee, Architektur und Bereitschaft der Bewohner zum Experiment die Voraussetzung.

Das mit Förderungen aus dem Sozialen Wohnungsbau errichtete Projekt hat mit der Siedlung Gerlinger Straße (2. Förderweg), ebenfalls in Buckow, 1995 einen Nachfolger erhalten. Es sind wiederum drei Hallenhäuser von den Architekten Axel Liepe und Hartmut Steigelmann mit demselben Wohnkonzept, diesmal jedoch 30 Wohneinheiten pro Haus. Und als inhaltliche Ergänzung zum Wohnprojekt am Ortolanweg entstand 1999 das angrenzende Projekt „Offensives Altern“. Alleinerziehende und ältere Frauen haben ein gemeinsames Programm: solidarisch und selbstbestimmt miteinander Wohnen und sich gegen-

seitig unterstützen. Das Projekt startete im Mai 1999 mit hoch motivierten Bewohnerinnen, die sich bereits seit längerem kannten und bereit waren, einen neuen Lebensstil zu erproben.

Die Anlage umfasst 24 Wohnungen: 1 1/2, 2 und 3 Zimmer, barrierefreier Zugang, Aufzug, Gemeinschaftsraum, Gästewohnung und Büro. Die Projektfrauen hatten die Möglichkeit bei den Wohnungsgrundrissen mitzuplanen, mit dem Resultat, dass acht verschiedene Varianten in dieser kleinen Anlage entstanden sind. Das Projekt ist eine Kooperation zwischen dem Verein „Offensives Altern“ als Nutzer (die Projektfrauen) und der „1892“ als Bauherrin und Eigentümerin. Die Genossenschaft ist verantwortlich für Verwaltung und Instandhaltung, der Verein „Offensives Altern“ für die Vermietung. Förderung: Sozialer Wohnungsbau.

Zur Zeit sind keine weiteren Neubauprojekte dieser Art in Planung. Das ist einerseits dem Berliner Wohnungsmarkt und der mangelnden Nachfrage nach freifinanzierten Wohnungen geschuldet, andererseits bedeutet staatlich geförderter Wohnungsbau Abhängigkeiten und finanzielle Unwägbarkeiten für das Unternehmen. Die Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG konzentriert sich derzeit vielmehr auf die Förderung generationsübergreifender, nachbarschaftlicher Wohnmöglichkeiten in ihren Altbaubereichen: u.a. durch Schaffung größerer, familiengerechter Wohnungen und Infrastrukturnachbesserungen, wie beispielsweise Gemeinschaftsräume, Betreuungsangebote für Kinder und Unterstützung der älteren Bewohnerschaft.

In diesem Kontext ist es durchaus möglich, Wohnprojekte in Althausbestände zu integrieren. Der Verein „Gemeinsam statt einsam“ hatte beispielsweise sein Domizil in der Siedlung Charlottenburg der Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft 1892 genommen – ein sog. „Einsickermodell“. Konzept war, in einer überschaubaren Nachbarschaft zusammen zu wohnen, über einen Gemeinschaftsraum zu verfügen und im Bedarfsfall gegenseitige Unterstützung zu geben.

Nicht ungeschickt, da je nach individuellem Zeitplan Umzüge möglich und keine aufwändigen Projektplanungs- und Bauphasen durchzustehen sind.

Sylvia Walleczek (Berliner Bau- und Wohnungsgenossenschaft von 1892 eG)

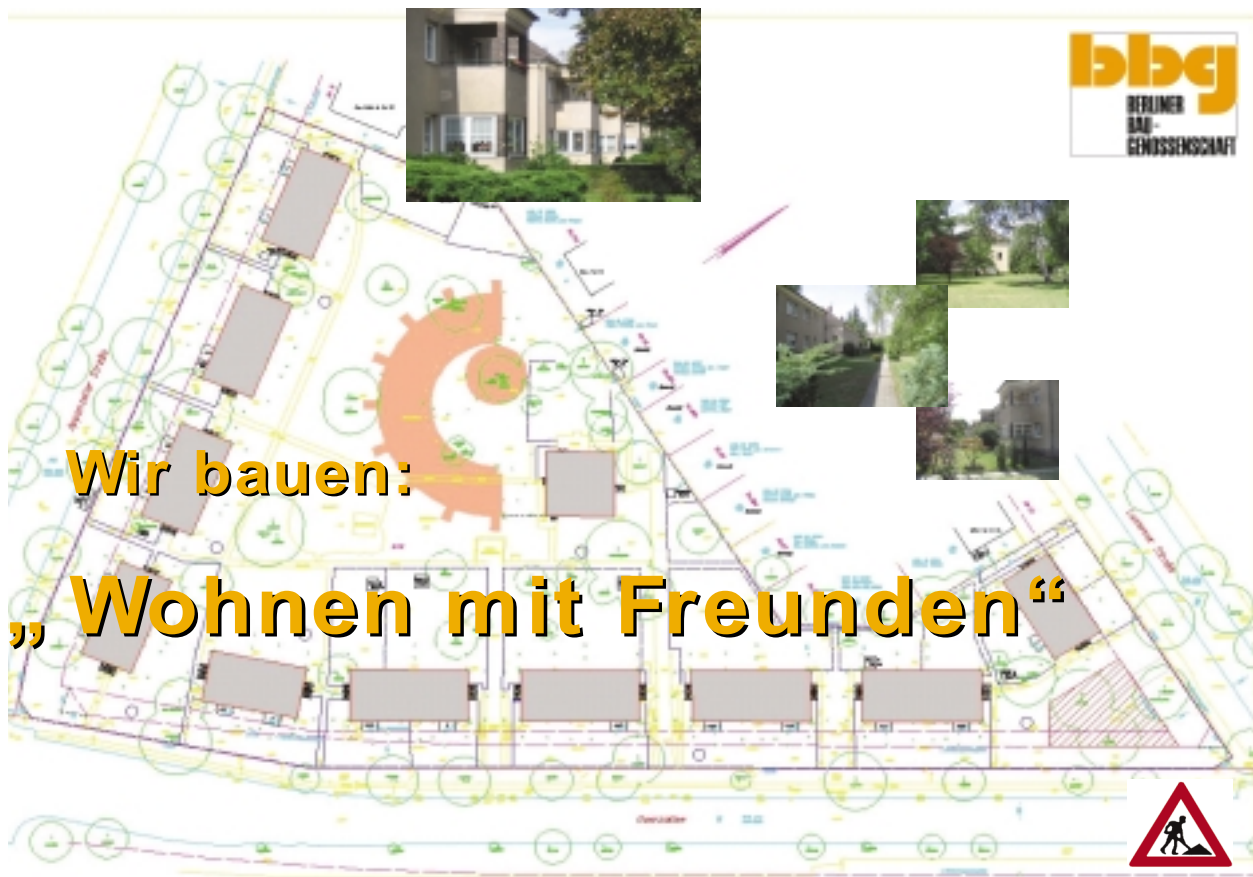
Michael Arkenau



Fachtag vom 26.09.07:

# „Neue Wohnformen im Alter“

im Nachbarschaftshaus am Lietzensee







## Ansichten des neuen Gebäudes:



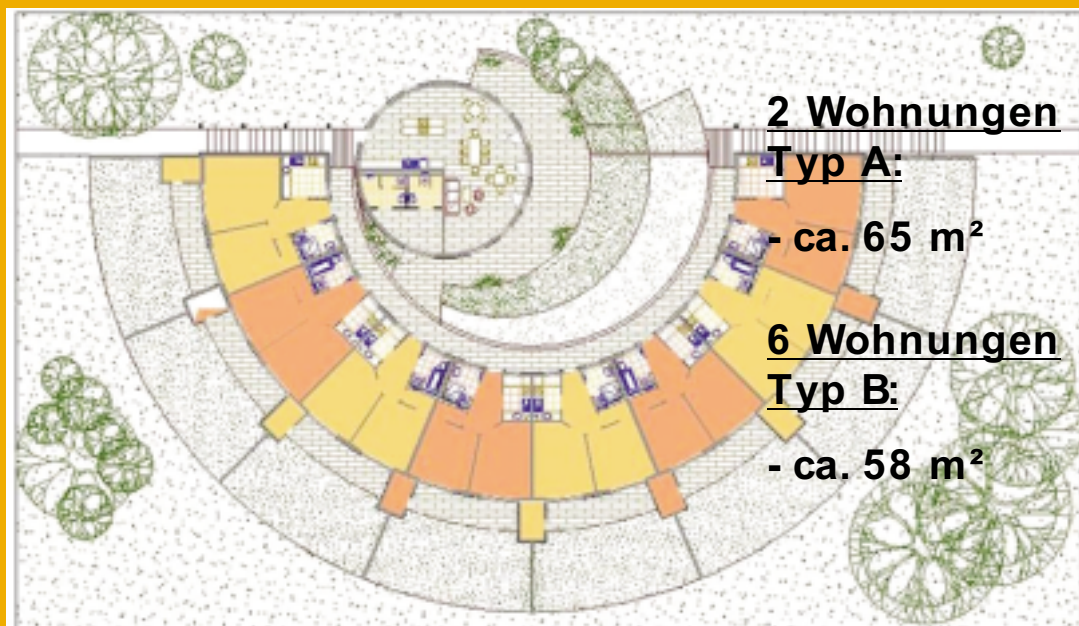
Ansicht Süd-West



Ansicht Süd-Ost



## Die neuen Wohnungen...



**2 Wohnungen**

**Typ A:**

- ca. 65 m<sup>2</sup>

**6 Wohnungen**

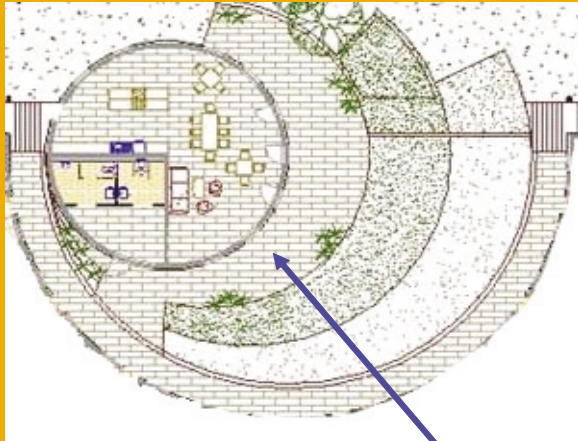
**Typ B:**

- ca. 58 m<sup>2</sup>

Wohnen mit Freunden



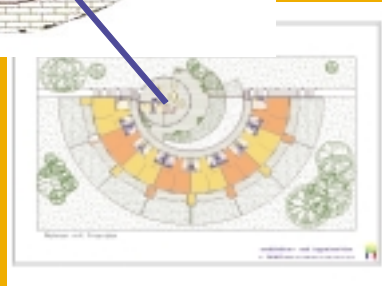
## ...und ein Gemeinschaftshaus!



Ein Haus  
für gemeinsame  
Aktivitäten

mit

- großem Saal
- Küche
- Sanitarräumen



## Wann kann ich einziehen?



- i Baubeginn: August 2007
  - i Baufertigstellung: Mai 2008
- ca. 10,00 €/ m<sup>2</sup> netto kalt pro Monat

→ „*Wohnen mit Freunden*“





**Herzlichen Dank für Ihre  
Aufmerksamkeit!**

**Martina Schmiedhofer**

## Schlusswort

Sehr geehrte Damen und Herren,

dieser Tag war für mich äußerst aufschlussreich und ich hoffe, für Sie auch. Auch wenn seitens des Senats von Berlin keine finanzielle Förderung in Aussicht gestellt wird, wurden viele Wege aufgezeigt, wie das Ziel dennoch erreicht werden kann. Auf jeden Fall sind dazu Optimismus, ein langer Atem und Flexibilität in den Wünschen erforderlich. Die Tatsache, dass ohnehin in absehbarer Zeit sehr viele ältere Menschen in Berlin leben werden, ist auch den Wohnungsbaugesellschaften und den privaten Hausbesitzern und Vermietern bekannt. Ein Angebot für gemeinschaftliches Wohnen, wie es hier heute bereits vorgestellt wurde, kann also auch in bestehenden Mietsubstanzen geschaffen werden.

Ich will keine Erwartungen wecken, die wir als Bezirk nicht erfüllen können. Das Bezirksamt hat keine Möglichkeiten, ein Wohnprojekt direkt finanziell oder durch die Bereitstellung einer Liegenschaft zu fördern. Wir können aber die Vernetzung vorantreiben und als Ansprech- und Kontaktstelle fungieren. Wir haben ja heute erlebt, wie wichtig die Weitergabe von Informationen ist. Gerne können wir im Rahmen unserer Möglichkeiten auch mit Ratschlägen helfen oder auf Wohnungsbaugesellschaften zugehen. Ich bin auch sicher, dass dies nicht die letzte Veranstaltung zu dieser Thematik gewesen ist.

Für heute aber möchte ich mich bei Ihnen allen ganz herzlich dafür bedanken!





## Übersicht der Wohnprojekte-Übersichten im Internet

Stand: Dezember 2007

- **www.berlin.de/special/wohnen/alter**  
ab März 2006  
BIWIA (Berliner Initiative Wohnen im Alter: Senatsverwaltungen, Mieter- und Vermieterverbände u.a.)
- **www.experimentcity.net**  
info(at)experimentcity.net  
27 Projektbeschreibungen,  
dazu 32 Baugemeinschaften.  
Plattform für Wohnprojekte + Baugemeinschaften  
newsletter (alle 2 Monate)
- **www.fgwa.de**  
neue Projektdarstellung noch im Aufbau  
bundesweit, es erscheint monatlich ein newsletter  
(fgwa-online(at)freenet.de)
- **www.forum-fuer-senioren.de/wohnforum**
- **www.neue-wohnformen.de**  
- *gemeinsam statt einsam* -  
für ganz Deutschland: lange Projektliste, nach Ort +  
Bundesland sortiert (vereinzelt auch im Ausland),  
Veranstaltungstermine
- **www.wohnforumplus.de**  
Wohnen ohne Barrieren  
(Frank Scholtysek, Detmold)  
für ganz Deutschland, noch im Aufbau (ab Okt. 2007)
- **www.wohnportal-berlin.de**  
(seit April 2007; id 22 + experimentCity)
- **www.wohnprojekte-50-plus.de**  
Gemeinschaftliches Wohnen bis ins hohe Alter  
Informationsnetz Wohnprojekte Berlin
- **www.wohnprojekte-portal.de**  
ab 16.10.07  
bundesweites Portal (Stiftung trias, Forum Gemein-  
schaftliches Wohnen und Wohnbund e.V.)

### www.wohnprojekte-berlin.info

Sehr übersichtliche und umfassende Darstellung der Projekte in Berlin.

Termine:

Regelmäßige Treffen, auch für neue Interessenten



Einige Wohnprojekte in Berlin werden auch auf der Homepage [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de) beschrieben.

Vor allem um politische Alternativen geht es bei der Projektwerkstatt auf Gegenseitigkeit (PaG), [www.gegenseitig.de](http://www.gegenseitig.de) – leider nicht sehr aktuell.

Zusammenstellung:

Bezirksamt Charlottenburg-Wilmersdorf

Plan- und Leitstelle Soz

10702 Berlin

Tel. 90 29-15 764

[frank.flechtmann\(at\)charlottenburg-wilmersdorf.de](mailto:frank.flechtmann(at)charlottenburg-wilmersdorf.de)

## Die auf dem Fachtag vorgestellten Projekte

- **LebensTraum Moabit**  
Moabit, Lübecker Str.21  
[www.Lebenstraum-Haus.de](http://www.Lebenstraum-Haus.de)
- **LEBENS(t)RAUM**  
Johannisthal  
Am Rundling 7  
12487 Berlin  
Harald Zenke, 3199 8811  
[haraldzenke\(at\)bhz.info](mailto:haraldzenke(at)bhz.info)  
Gabi Mittag, 534 84 04
- **StadtGut Blankenfelde**  
Pankow, Hauptstr. 28  
(noch im Umbau)  
[www.stadtgut-blankenfelde.de](http://www.stadtgut-blankenfelde.de)
- **BeginenWerk e.V.**  
Frauenwohnprojekt  
Kreuzberg, Erkelenzdamm 52  
(bewohnt ab Sept. 2007)  
Jutta Kämper 615 91 77 und 614 88 47  
[info\(at\)beginenwerk.de](mailto:info(at)beginenwerk.de)
- **Regenbogen-Villa**  
Schwulenwohnprojekt in Charlottenburg,  
Niebührstraße 59/60  
Frank Hartung, Schwulenberatung, Mommsenstr. 45  
23 36 90 70  
[www.schwulenberatungberlin.de](http://www.schwulenberatungberlin.de)
- **Frauenwohnprojekt Wegwarte(n)**  
Villa in der Spreetalallee  
Ingeborg Albinus, UCW  
3156 3906  
[www.wegwarten.de](http://www.wegwarten.de)

## Andere Wohnprojekte in Berlin-Brandenburg

- **Alte Schule**  
Karlshorst,  
Gundelfinger Str. 10/11  
Selbstbau eG 441 9961  
[www.generationswohnen.de](http://www.generationswohnen.de)
- **Autofrei wohnen**  
Aktuelle Situation unbekannt (war geplant in Kreuzberg,  
Paul-Lincke-Ufer 18)  
Norbert Rheinländer 280 409 02  
[www.autofrei-wohnen-berlin.de](http://www.autofrei-wohnen-berlin.de)
- **Buntes Haus**  
Steglitz, Gravelottstr./Johanna-Steegen-Str.8  
[bunteshaus\(at\)web.de](mailto:bunteshaus(at)web.de)  
bewohnt seit dem Frühjahr 1996
- **Generationsgemischtes Wohnen**  
Heiligensee,  
Keilerstr. 17  
[info\(at\)ejf.de](mailto:info(at)ejf.de) (Service-Haus im Diakonie-Zentrum)
- **Halbinsel Stralau**  
Friedrichshain,  
Alt-Stralau 21  
Heidmarie Cramer 694 49 59  
3-Generationen-Wohnprojekt
- **Haus & Hof**  
Kreuzberg,  
Kreuzbergstr. 12a  
[www.freiearchitekten.de](http://www.freiearchitekten.de)
- **Lichte Weiten**  
Lichtenberg,  
Wönnichstr. 103  
514 899 38 [www.woennich.de](http://www.woennich.de)  
[www.lichte-weiten.de](http://www.lichte-weiten.de)
- **LUU – Living in Urban Units**  
[www.luu-berlin.de](http://www.luu-berlin.de)  
Iris Oelschläger 612 858 76  
[info\(at\)deo-berlin.de](mailto:info(at)deo-berlin.de)
- **Offensives Altern e.V.**  
Neukölln,  
Ortolanweg 88  
6025 8123  
Fertigstellung im April 1999
- **Sonnenhaus**  
Treptow, Flutstr. 1  
[www.sonnenhaus-berlin.de](http://www.sonnenhaus-berlin.de)
- **Villa Elfriede**  
Lichtenberg,  
Wandlitzstr. 15  
4170 9414
- **WohnGut eG**  
Heinestr. 12  
14482 Potsdam  
Reyko Schachtschneider,  
Silke Klug (0331) 583 9993

Dies ist nur eine kleine Auswahl – siehe die Darstellungen in [www.wohnprojekte-berlin.info](http://www.wohnprojekte-berlin.info)!



## Literatur

Stand: Dezember 2007

G. Theresia de Maddalena/Matthias Schuster, **go south**, Das Tübinger Modell, Wasmuth Verlag Tübingen-Berlin

Agentur für Baugemeinschaften (Hg.), **Zusammen bauen lohnt sich**, Baugemeinschaften für Familien in Hamburg (www.bsu.hamburg.de)

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hg.), **BAU-Gemeinschaften**, Ein moderner Weg zum Wohneigentum (nur über das Internet: <http://www.baugemeinschaft.org/download/baugemeinschaften.pdf>)

Urbanes Wohnen e.V. München (Hg.), **WohnWerkstatt**, Praxis-Leitfaden zur Selbstorganisation und Partizipation im Wohnungsbau (über [www.netzwerk-wohnprojekte.de](http://www.netzwerk-wohnprojekte.de))

Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (Hg.), **Wohnen im Alter, Neue Wohnmodelle in NRW** (über [www.mswks.nrw.de](http://www.mswks.nrw.de))

LBS Bausparkasse der Sparkassen (Hg.), **Wohnprojekte für Jung und Alt, Generationen übergreifende Baugemeinschaften** (nur über <http://www.lbs.de/west/immobilien/wohnen-mit-zukunft/wohnprojekte-fuer-jung-und-alt>)

Das **SelbstBauModell**, Eine Mietergenossenschaft in Prenzlauer Berg, Berlin 1998, 90 S.

Verein zur Förderung von beruflicher und sozialer Rehabilitation e.V., Steglitz (Hg.), Gemeinschaftliches Wohnen und Altwerden ist eine Alternative zwischen isolierter Einzelwohnung und einer Einrichtung der Altenhilfe, **Das Bunte Haus in Steglitz** – Eine Chance für die dritte Lebensphase (1999), 52 S.

Dörte Fuchs / Jutta Orth, **Bauen in der Gruppe** kostengünstig, innovativ, ökologisch (2000), 128 S. (www.Callwey.de)

Astrid Osterland, **Nicht allein und nicht ins Heim**. Alternative: Alten-WG, Paderborn 2000, 126 S.

**Wohnprojekte – Baugemeinschaften**, Soziale Stadtentwicklung, Das Stattbau-Buch (2002) (www.stattbau.de)

Dörte Fuchs, Jutta Orth, **Umzug in ein neues Leben**, Wohnalternativen für die zweite Lebenshälfte, München 2003

Bettina Rühm, **Unbeschwert wohnen im Alter**, Neue Lebensformen und Architekturkonzepte, München 2003

Michael Andritzky, **Neues Wohnen fürs Alter – Was geht und wie es geht**, Frankfurt 2004

Bündnis 90/Die Grünen im Landtag NRW (Hg.), **Zukünftiges Wohnen im Alter**, Beiträge zu neuen Wohnformen für ältere und pflegebedürftige Menschen, Düsseldorf 2004 (über [www.gruene.landtag.nrw.de](http://www.gruene.landtag.nrw.de))

Francois Höpflinger, **Traditionelles und neues Wohnen im Alter**, Age Report 2004, Seismo Verlag

Sylvia Görnert-Stuckmann, **Umzug in die dritte Lebensphase**, Wie wohnen und leben? Modelle und Beispiele, Freiburg 2005, 159 S.

**Baugruppenarchitektur in Freiburg** vom Experiment zur Regel, Zum Festival des Raums 2005

A. Fresdorf, R. Novy Huy, **Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte, 2005** (www.stiftung-TRIAS.de)

wohnbund e.V. München (Hg.), **wohnbund informationen**, Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Schleswig-Holstein (II+III/05) (www.wohnbund.de)

Joachim F. Giessler, **Planen und Bauen für das Wohnen im Alter**, Bau-Rat Blottner, 2005

Friedrich Heinzmann, **Die freie Bauherrengemeinschaft**, Praktische Überlegungen aus juristischer Sicht und Vertragsmuster, MK Verlag, 3. Auflage 2006, 69 S.

Stiftung Warentest, Bertelsmann Stiftung, Kuratorium Deutsche Altershilfe (Hg.), Sabine Keller, **Leben und Wohnen im Alter** Berlin, 2006, 215 S.

Friedrich-Ebert-Stiftung (Hg.), Gesellschaft im Umbau – **Strukturwandel des Wohnens im Alter** Dokumentation der Fachtagung vom 23. Juni 2006, 24 S. (A 4)

Henning Scherf, **Grau ist bunt – Was im Alter möglich ist**, Freiburg, 2006, 191 S.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hg.), **Damit das Wohnen im Alter bezahlbar bleibt, Ein Handbuch für Wohnungsgenossenschaften**, Hammonia Verlag, 2006 (www.bmvbs.de)

Dorette Deutsch, **Schöne Aussichten fürs Alter**, Wie ein italienisches Dorf unser Leben verändern kann, Piper Verlag 2006

Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Senioren des Landes Nordrhein-Westfalen (Hg.), **Neue Wohnprojekte für ältere Menschen, Gemeinschaftliches Wohnen in NRW**, Beispiele und Wege zur Umsetzung, Düsseldorf 2007, 104 S. (A 4) (über [www.mags.nrw.de](http://www.mags.nrw.de))

Sozialwerk Berlin (Hg.), **Für sich und in Gemeinschaft, Barrierefreiheit als Voraussetzung für ein selbstbestimmtes Leben und Wohnen bis ins hohe Alter**, Eine Wortmeldung. Berlin 2007, 76 S. (A 4)

Karl-Friedrich Moersch, **Wohnen im Alter von A-Z**, Walhalla Rechtshilfe, Walhalla und Praetoria, 4/2007, 152 S.

### **Hinweise zu den Fotos und Grafiken**

Umschlag-Vorderseite	Wohnprojekt Gerlinger Straße, Berlin-Buckow LebensTraum Moabit Lebens(t)raum Johannisthal Beginenhaus, Erkelenzdamm
Seite 3	Am Lietzensee (September 2007)
Seiten 5 und 6	Fachtag, im Nachbarschaftshaus am Lietzensee
Seite 11	LebensTraum Moabit
Seite 17	HOFJE, Berlin-Buckow
Seiten 20 und 21	LebensTraum Moabit
Seiten 22 und 23	Lebens(t)raum Johannisthal
Seiten 24 und 25 oben	Beginenhaus, Erkelenzdamm
Seiten 25 unten bis 31	StadtGut Blankenfelde (Berlin-Pankow), Hauptstraße
Seite 37	Kommunikatives Wohnen Ortolanweg, Berlin-Buckow
Seite 43	Martina Schmiedhofer
Seite 44	Stadtgut Blankenfelde, Hauptstraße
Umschlag-Rückseite	HOFJE, Berlin-Buckow StadtGut Blankenfelde, Hauptstraße Beginenhaus, Erkelenzdamm Lebens(t)raum Johannisthal

Zu den Seiten 10, 16, 17, 23, 28, 31, 39 ff.

Wir danken den Urhebern der abgebildeten Grafiken für die freundliche Abdruckgenehmigung.

