

Ein Modell für die Zukunft

Nachbarschaftliches Wohnen in Landshut: Im „Haus an der Isar“ der NaBau eG leben 22 Parteien in einem selbst geplanten Genossenschaftsprojekt zusammen

Ist die Nachbarschaftshilfe nicht ein Auslaufmodell? In großen Wohnblocks weiß man manchmal nicht einmal, wie die Mitbewohner auf derselben Etage heißen, nebenan zu klingeln und um Hilfe zu bitten ist eine große Hürde. So will sich eine Mietergemeinschaft in Landshut das Zusammenleben nicht vorstellen. Sie haben ihr Projekt „gemeinschaftliches Wohnen“ selbst in die Hand genommen. Mittlerweile leben die Mieter im „Haus an der Isar“ in Landshut.

Wir treffen ein paar Bewohner im Gemeinschaftsraum: Vier Personen unterschiedlichen Alters und mit verschiedenen Hintergründen kommen zusam-

men, um von ihrem neuen Domizil zu erzählen. „Ich wollte nicht alleine sein, sondern mit sozialem Umfeld leben“, erklärt die alleinstehende Hannelore Haage, warum sie sich nach einem alternativen Wohnprojekt umgesehen hat. Ähnlich geht es Elisabeth Eckart, deren Kinder erwachsen sind und die lange die Idee einer WG für Wohnen im Alter mit sich trug. „Der Nachbarschaftsgedanke spielt eine große Rolle“, meint auch Fridolin Ritter. In der Gemeinschaft kümmert man sich umeinander, man wird nicht übersehen, wenn man krank zuhause liegt, das gibt ein Gefühl von Sicherheit. Das Genossenschaftsprojekt sei auch eine finanzi-

elle Alternative, fügt Maria Bruckbauer hinzu. „Ich brauche kein Wohneigentum, wollte aber trotzdem mietsicher und ökologisch wohnen – und das zudem in einer selbstbestimmten Nachbarschaft.“

Bis die Bewohner im Herbst vergangenen Jahres in ihre Wohnungen einziehen konnten, brauchte es langen Atem. Einige von ihnen haben die Planung über viele Jahre begleitet. Schon vor 18 Jahren hatte sich in Landshut eine Gruppe zum Thema Wohnen gebildet, vor zehn Jahren wurde ein Versuch gestartet, eine Genossenschaft zu gründen. Die Aktivitäten sind wieder eingeschlafen, geblieben war eine Handvoll Menschen, die eine ähnliche Vorstellung von Wohnen hat. Vor vier Jahren wurde die Idee wiederaufgenommen. Die Gruppe um Maria Bruckbauer wurde aktiv, sie erstellte Flyer und eine Webseite, bildete eine Vorplanungsgemeinschaft. Diese wurde in die „GeWoSchoen Planungs-GbR“ umgewandelt. Die GbR kam monatlich zu Planungstreffen zusammen, wählte selbst ein Architekturbüro und nahm Kontakt zur Genossenschaft NaBau in Regensburg auf, der die Bewohner beigetreten sind und die das Projekt dann übernommen hat.

„Das Hineinwirken in die Planung war in unserem Fall sehr hoch, das ist ungewöhnlich bei einem Genossenschaftsbau“, sagt Maria Bruckbauer über die Mitbestimmung beim Bauprojekt. Architektin Roswitha Näbauer vom Büro Zwischenräume in München plante den Bau, die Bauleitung übernahm das Architekturbüro Neumeister & Paringer in Landshut. In das Grundstück im Neubaugebiet Schönbrunner Wasen wurden zwei Parallelgebäude eingeplant, eines dreigeschossig mit 14 Wohnungen, das südlich liegende zweigeschossig mit 8 Wohnungen in Größen zwischen 46 und 103 Quadratmetern, dazwischen ein Hof. Beide Gebäude verfügen über einen Lift, die Wohnungen werden über Laubengänge erschlossen. Das größere Gebäude ist unterkellert mit Kellerabteilen für alle Mieter, gemeinsamer Waschküche und Technikräumen.

Weil das zweigeschossige Gebäude südlich liegt, ist auch das dreigeschossige Gebäude ausreichend besonnt. Zwischen den beiden Parallelriegeln befindet sich der Hof als soziales Zentrum.



„Die Wahl der Fliesen, der Böden oder auch das Farbkonzept wurden gemeinschaftlich entschieden“, erzählt Maria Bruckbauer vom Planungsprozess. „Über manche Dinge wurde bei den Treffen ewig diskutiert, aber dann gab es meist doch einen hohen Konsens.“ Diese Entscheidungsfindungen waren anstrengend, machten sich aber bezahlt. Die Bewohner können sich durch die Eigenverantwortung stark mit dem Bau identifizieren, die Gemeinschaft ist zusammengewachsen. „Alle sind zufrieden, es gab keine Rückzieher kurz vor Bezug wie sonst bei solchen Projekten üblich.“

Über eine Garage verfügt das Ensemble nicht, dafür über einen großzügigen Fahrradstellplatz und einen Parkplatz. Statt der eigentlich vorgeschriebenen Stellplatzmenge von 1,5 pro Wohnung wurden allerdings nur 0,9 Stellplätze geplant, möglich ist dies dank eines Mobilitätskonzepts, das mit der Stadt Landshut ausgehandelt wurde. Die Gemeinschaft hat zwei Jahreskarten für den städtischen Busverkehr gekauft, sie liegen im Gemeinschaftsraum aus. „Das wird gut angenommen, vielleicht nehmen wir sogar noch eine Karte dazu.“ Zudem ist ein Stellplatz für ein Car-Sharing-Auto vom Verein Autoteilen e.V. reserviert.

Der Bau ist nachhaltig geplant. Da die Wohnungen auch als geförderter Wohnraum angeboten werden, werden die Standards eines energieeffizienten KfW-55-Hauses eingehalten. Die Wohnungen verfügen über kontrollierte Wohnraumbelüftung und eine Entkalkungsanlage, geheizt wird durch Fernwärme von einem Biomasse-Heizkraftwerk der Stadt Landshut. Auf dem Dach der Gebäude wurden Photovoltaik-Anlagen für ein Mieterstrommodell angebracht.

„Der Bau hat eine hohe Qualität, es gibt viele Möglichkeiten sich zu begegnen“, berichtet Fridolin Ritter. Der Innenhof zwischen den beiden Gebäuden und eine Gartenfläche zum Anbau von Gemüse vor dem kleineren Bau stehen allen Bewohnern frei zur Verfügung. Im Erdgeschoss des größeren Gebäudes befindet sich ein Gemeinschaftsraum mit Küchenzeile, Leinwand und Beamer. Große Tische und Regale mit Büchern und Zeitungen wirken einladend. „Ein erweitertes Wohnzimmer“, meinen die Bewohner. Der Raum ist so gut dimensioniert, dass es

auch alleine oder zu zweit gemütlich ist. Hier finden regelmäßig Bewohnertreffen statt, zudem haben sich schon ein Stricktreffen, eine Musikgruppe und ein offener Frühstückstreff gebildet. Im Sommer steht eine großzügige Gemeinschaftsterrasse zur Verfügung. Die bauliche Gestaltung unterstützt das Zusammenleben, die zwei parallel liegenden Gebäuderiegel

ähnliche Vorstellung vom Wohnen“, fasst Bruckbauer zusammen.

Die Mieter haben in die Genossenschaft Pflichtanteile eingelegt, der Preis dafür ist 850 Euro pro Quadratmeter plus 50 Euro pro Quadratmeter für die Gemeinschaftsräume und Kosten für die Stellplätze. Die monatliche Kostenmiete beträgt 8,70 Euro kalt pro Quadratmeter



Der lange Atem macht sich bezahlt: Elisabeth Eckart, Hannelore Haage, Maria Bruckbauer und Fridolin Ritter in ihrer Wohnanlage.
Fotos: Kristina Pöschl

haben eine kommunikative Grundform, der gemeinschaftlich genutzte Hof bildet die soziale Mitte. Diese Abfolge von Innen- und Außenraum ist bewusst gewollt und unterscheidet das Projekt von anderen Wohnformen.

„Wir fangen erst damit an, das Zusammenleben zu organisieren. Vieles ergibt sich von selbst.“ Die Grenzen zwischen Gemeinschaft und Privatem müssen erst definiert werden. „Am Anfang muss man sich erst an diese Offenheit gewöhnen“, erzählt Elisabeth Eckart. „Man muss es auch akzeptieren können, wenn jemand mal keine Lust auf ein Treffen hat und lieber in den eigenen vier Wänden bleibt. Die Gemeinschaft ist gerade groß genug, um sich auch ausweichen zu können“, berichtet Fridolin Ritter.

Die Zusammensetzung ist bewusst bunt gemischt, die über 30 Bewohner sind zwischen 2 und 71 Jahre alt, es gibt Singles, Paare und Familien. Im Haus an der Isar leben auch Frauen mit Behinderung, zwei Sehbehinderte und eine Rollstuhlfahrerin. Diese bunte Mischung kann zu Konflikten führen, aber sie bietet auch eine große Chance auf offene Begegnungen und neue Impulse. „Wir sind sehr unterschiedliche Leute, aber wir haben eine

plus 1,80 Euro für die Nebenkosten und soll langfristig stabil bleiben. Bei Antrag auf geförderten Wohnraum sind die Kosten niedriger. Der Pflichtanteil kann vererbt werden, der Erbe hat einen Anspruch auf die Wohnung, wenn er selbst darin wohnen möchte und das Plenum einverstanden ist.

Die Bewohner im „Haus an der Isar“ ziehen nach den ersten Monaten ein sehr positives Fazit. Die Bereitschaft, in einer Gemeinschaft zu leben, ist allerdings Grundvoraussetzung, um sich wohlfühlen zu können. „Das Modell ist nicht für alle Menschen geeignet. Nicht jeder ist bereit, so viel Energie in ein Wohnprojekt zu stecken.“ Für die Bewohner hat sich der Aufwand gelohnt, auch wenn viele Hürden überwunden werden mussten: „Die Stadt hatte viel Beratungsbedarf“, blickt Maria Bruckbauer zurück, diese Art von neuem Wohnprojekt war den Entscheidungsträgern fremd. Nun ist das „Haus an der Isar“ aber ein Leuchtturmprojekt in Landshut, eine neue Form für soziales Wohnen. „Das Interesse von außen an diesem Projekt ist groß. Das nachbarschaftliche Modell ist ein Modell für die Zukunft.“

KRISTINA PÖSCHL