

# Dem demografischen Wandel begegnen

**ZUKUNFTSKONZEPT** Was steckt hinter der Idee des gemeinschaftlichen Wohnens?

**ab.** Im Regensburger Stadtteil Burgweinting hat gemeinschaftliches Wohnen eine über 20-jährige Tradition: Bereits Anfang der 1990er-Jahre entstand am Aureliaweg eine Siedlung mit der bis dato ungewöhnlichen Kombination aus Einfamilienhäusern und Gemeinschaftsflächen – und damit vermutlich Bayerns erstes Wohnprojekt unter den Aspekten des generationenübergreifenden Wohnens und der Ökologie.

**Was sind die aktuellen Projekte in Regensburg?**

Seit 2009 sind mit dem Haus „Allmeind“ und dem „Haus mit Zukunft“ zwei weitere Projekte für gemeinschaftliches Wohnen – beide ebenfalls in Burgweinting – hinzugekommen, derzeit sind im Stadtgebiet mehrere neue am Entstehen, wie das inklusive Wohnprojekt der Regensburger Genossenschaft W.I.R. eG (Wohnen Inklusiv Regensburg), das auf dem Areal der ehemaligen Nibelungenkaserne gebaut wird oder das Mehrgenerationenprojekt „Wohnen mit Nachbarn“ der NaBau eG - Genossenschaft für nachhaltiges Bauen und nachbarschaftliches Wohnen in Regensburg.

„Als wir 2005 mit den Planungen für das Mehrgenerationenhaus Allmeind begannen, wurden wir in der Öffentlichkeit als eine Gruppe von Spinnern und das Konzept als eine Art Seniorenheim wahrgenommen“, erinnert sich Mitinitiatorin und Nabau-Vorstandsmitglied Barbara Krause. Inzwischen habe sich das Bewusst-



Gemeinsam wohnen, gemeinsam leben: Gemeinschaftliche Wohnprojekte stellen das Miteinander in den Vordergrund und können unter anderem durch die solidarische Struktur dem demografischen Wandel – und der damit oft verbundenen Einsamkeit im Alter – entgegen wirken.

Foto: Wavebreakmedia - Getty Images/iStockphoto

sein und die allgemeine Meinung geändert, das zeige sich auch an den steigenden Nachfragen, die bei der NaBau eingehen. Auch in der Politik würden die Initiativen für neue Wohnformen ernsthaft wahrgenommen: „Es ist eine Möglichkeit, dem demografischen Wandel zu begegnen.“ Das Projekt „Haus mit Zukunft“ wurde von der Stadt Regensburg 2016 mit dem Umweltpreis ausgezeichnet.

**Was sind gemeinschaftliche Wohnprojekte?**

Im Grundsatz handelt es sich um eine Gruppe von Interessenten, die gemeinsam wohnen wollen. Bei der Organisation und Realisierung wird zwischen drei Formen unterschieden: Bei der ersten Variante erwirbt die Gruppe ein für das gemeinschaftliche Wohnen geeignetes Objekt in Eigentum, das kann Bestand oder auch ein Neubau sein. Eine eher seltene Form ist die Kooperation mit einem Wohnungsbauunternehmen, der als Bauträger fungiert und an die Gruppe ver-

mietet. Die häufigste Form ist die Realisierung über eine Genossenschaft. Viele der jungen Genossenschaften haben sich für den Zweck gegründet, Liegenschaften für gemeinschaftliches Wohnen zu erwerben und zu verwalten. Die Partizipation der Hausgemeinschaft ist ausdrücklich gewünscht.

**Über Jahrzehnte hat sich Eigentum in den Köpfen als Vorsorge und Sicherheit etabliert, genossenschaftliche Konzepte sind zwar nicht neu, aber eher unbekannt. Was steckt dahinter?**

Genossenschaften haben einen anderen Ansatz, der auch die Idee des gemeinschaftlichen Wohnens in sich trägt: Pro Wohneinheit bringen die Bewohner einen Pflichtanteil von 30 Prozent an Eigenkapital ein, 70 Prozent der Bausumme sowie die Rücklagen werden über den Mietzins finanziert. Die Bewohner sind also Eigentümer und Mieter zugleich. Der Vorteil für die Bewohner: die Verbindlichkeiten werden von der Gemeinschaft getragen, ebenso werden etwa steigende Kreditzinsen, Wohnnebenkosten oder auch die Instandsetzung auf die komplette Hausgemeinschaft umgelegt. Die Bewohner haben die Sicherheit eines lebenslangen Wohnrechts und stabiler Mieten, die sich nicht am Markt, sondern an der Kostendeckung orientieren. Gleichzeitig bleiben sie flexibel und können jederzeit aussteigen. Die Aktualität der Genossenschaftsidee zeigt sich auch daran, dass sie von der Unesco im November 2016 in die Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen wurde.

**Dazu ist aber auch ein Umdenken erforderlich?**

Ein Ansatz des gemeinschaftlichen Wohnens ist unter anderem, den Platzbedarf neu zu de-

finieren und Wohnraum zugunsten der Gemeinschaft auszugliedern. Die individuellen Wohnraumgrößen werden dem notwendigen Bedarf angepasst und gegebenenfalls auch reduziert, dafür Gemeinschaftsflächen geschaffen, die allen zur Verfügung stehen. Dazu gehören zum Beispiel wohnlich gestaltete Flure, Garten- und Terrassenflächen oder Veranstaltungsräume, die von allen genutzt, gepflegt und finanziell getragen werden. In der Bauphase können die Bewohner sowohl bei der Gestaltung und Ausstattung, aber auch bei der Form der Gemeinschaft mitdiskutieren und mitentscheiden, diese werden gemeinschaftlich, also nach dem Mehrheitsprinzip gefällt.

**In Ballungszentren mit knappem Wohnraumangebot boomen gemeinschaftliche Wohnkonzepte, junge Baugenossenschaften werden gegründet. Ist das auch für Regensburg ein Zukunftsmodell?**

Auch in Regensburg ziehen die Preise für Bauland und Wohnraum seit Jahren an. Damit Wohnen bezahlbar bleibt und sich neue Wohnformen etablieren können, ist nach Ansicht der NaBau-Vorstände Barbara Krause und Michael Kroll ein Umdenken auf vielen Ebenen erforderlich. Unter anderem seien hier die Kommunen in der Pflicht, die politischen Rahmenbedingungen zu schaffen. Eine der Grundlagen für nachhaltige Stadtentwicklung und Wohnungsbau stellen die städtischen Fachprogramme dar. In Regensburg sieht die Baugenossenschaft NaBau hier dringenden Nachholbedarf in punkto Weiterentwicklung: So wurde beispielsweise das derzeit aktuelle „Fachprogramm Wohnen II“ vor mittlerweile zehn Jahren, im März 2007 im Stadtrat beschlossen.

## STADTPLANUNG UND WOHNMODELLE DER ZUKUNFT

### Buchtipps

**➤ Raus aus der Nische – rein in den Markt**

Der Ratgeberband richtet sich an die wichtigsten Partner für ein entstehendes Wohnprojekt, Finanzierungsinstitute, Wohnungswirtschaft und die zukünftigen Bewohner, und befasst sich mit allen wichtigen Aspekten bei der erfolgreichen Umsetzung.

**Schader-Stiftung, Stiftung trias (Hrsg.), Raus aus der Nische – rein in den Markt, 2008, 164 Seiten, nur über die Stiftung trias zu beziehen, Schutzgebühr: 12 Euro, ISBN: 978-3-932736-23-0**

**➤ Städte für Menschen**

Seit mehr als 40 Jahren befasst sich der Architekt und Stadtplaner Jan Gehl mit der Neu- und Umgestaltung von Plätzen, Straßen und ganzen Stadtvierteln zum Wohle der Bewohner. Dabei berücksichtigt er demografische Entwicklungen wie sich wandelnde Lebensstile. Wichtigster Grundsatz für Jan Gehls Stadtplanung nach menschlichem Maß: Der Stadtraum muss mit der Geschwindigkeit eines Fußgängers erlebt werden statt aus einem Fahrzeug heraus. Das Buch präsentiert Darstellungen von Gehls Planungsmodellen in Text sowie Planungsprinzipien und Methoden, wie nachhaltige und gesunde Städte in Zukunft entstehen können.

**Jan Gehl, Städte für Menschen, 2015, Jovis-Verlag, 304 Seiten, ISBN 978-3-86859-356-3, 32 Euro**

**➤ Raunternehmen – Wie Nutzer selbst Räume entwickeln**

Mit den Raunternehmen

tritt ein neuer Typus von Stadt- und Landaktivisten auf den Plan: selbstbestimmte Raum- und Projektentwickler, die sich aufgelassene Orte schrittweise aneignen, besondere Nutzungsmischungen und Netzwerke bilden und über kluge Finanzierungsstrategien eine langfristige Perspektive aufbauen. Es geht um neue Modelle von Teilhabe und Gemeinschaft, die Kooperation zwischen Bürgergesellschaft und Staat, um Re-Lokalisierung und nachhaltiges Wirtschaften. Das Buch stellt in sechs Fallstudien aus der Praxis Raumstrategien, Entwicklungspfade und alternative Wertschöpfungskonzepte von Raumunternehmen vor und bettet die Erkenntnisse in den aktuellen Diskurs über nutzergetragene Stadtentwicklung ein.

**Lisa Buttenberg, Klaus Overmeyer und Guido Spars (Hrsg.), Raunternehmen, 2014, Jovis-Verlag, 168 Seiten, ISBN 978-3-86859-319-8, 22 Euro**

### Links

**➤ www.wohnprojekte-portal.de**

Das Portal der Stiftung-trias Hattingen (Ruhr) vernetzt deutschlandweit Projekte, Bildungsangebote, Infoveranstaltungen und Gruppierungen, um interessierten Menschen auf dem Weg zu Neugründungen zu helfen.

**➤ www.fgw-ev.de**

Der bundesweite Verein Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. stellt bestehende und entstehende Projekte vor und stellt zahlreiche Infoangebote – Publikationen, Links, Kontakte und Veranstaltungen – gebündelt zur Verfügung.



Noch ist das gemeinsame Bauprojekt eine Baustelle: Doch die Hausgemeinschaft ist nicht nur in den Planungsprozess eingebunden, sondern übernimmt auch beim Entstehen Aufgaben und Eigenleistungen. Fotos: Simon/NaBau



Eine bunte Mischung: Beim gemeinschaftlichen Wohnen bringt jeder seine Talente und Persönlichkeit ein. Idealerweise entsteht so eine Win-Win-Situation für alle. Foto: Unclesam - Fotolia

**Energieeffizienz und Energie sparen - Die alte Heizung gezielt sanieren, von rot auf grün!**

**Damit Sie es richtig machen, kommen Sie zu uns, denn wir haben die fachlich richtigen und ehrlichen Antworten auf Ihre Fragen?**

Wann lohnt sich eine Optimierung und wann eine Modernisierung?

- Was ist ein hydraulischer Abgleich und was bedeutet er?
- Kann ich mit intelligenten Thermostatventilen mein Raumklima besser steuern und Energie sparen?
- Habe ich schon die energiesparenden Pumpen eingebaut?
- Meine alte Heizung funktioniert ja noch einwandfrei, warum sollte ich da optimieren oder modernisieren?
- Welche Energieform wäre bei einem Kesseltausch für mich richtig?
- Welche Förderbeträge kann ich vom Staat bekommen?

**Rufen Sie uns an, gerne vereinbaren wir einen Termin!**

Ziegefeld 10 • 93351 Painten Telefon 09499/94296-0 • Fax 09499/94296-19  
www.schuhmann-heizung.de *die Zukunft fest im Griff!*

Denn momentan werden beide Möglichkeiten von staatlicher Seite beträchtlich gefördert. Herr Sederer leitet den Bereich Wartung-Kundendienst und Reparatur. Er sagt das mehr als 2/3 der alten Heizanlagen viel zu viel Energie und Geld verschwenden. Bei einer Modernisierung kann der Nutzungsgrad um 25%-30% verbessert werden. Das ist bares Geld. Nicht nur der Heizkessel ist ein Verschwender, sondern die Umwälzpumpen, die Regelventile und nicht zuletzt der fehlende hydraulische Abgleich sind enorme Energieverschwender und Ursache für ein unbefriedigendes Raumklima. Eine Optimierungsmaßnahme für diese Bereiche wird derzeit auch mit 30% bezuschusst.

**Was wird gefördert:**

- Umwälzpumpen u. Warmwasser-
- Zirkulationspumpen
- voreinstellbare Thermostatventile,
- Einzelraumtemperaturregler, Strangventile,
- Technik zur Volumenstromregelung, Separator
- Mess-, Steuerungs- und Regelungstechnik
- Pufferspeicher und der hydraulische Abgleich.

Wir erarbeiten unseren Kunden individuell für seine Anlage das passende Konzept und führen die Arbeiten dann entsprechen nach System aus. Das bringt den Kunden Sicherheit und ist eine rentable Investition.

Für alle Anlagen ist es wichtig, dass Sie regelmäßig gewartet und gepflegt werden. Das erhält Effizienz und die Betriebssicherheit der Anlage. Dazu bieten wir Wartungsvereinbarungen an, und kümmern uns automatisch termingerecht für die fachgerechte Durchführung zu einem attraktiven Festpreis.

„Vorsorge ist immer besser als Nachsorge bei Ausfall und notwendiger Reparatur.“

System	Nutzungsgrad	Oberflächenverlust	Abgasverlust
Alt	20	68	12
Neu	94	5	1