



EXWOST: INNOVATIONEN FÜR FAMILIEN- UND ALTENGERECHTE STADTQUARTIERE

19.11.2008 Fachinformation

Mit dem Forschungsprogramm "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" (ExWoSt) fördert der Bund in Form von Forschungsfeldern, Studien und Initiativen innovative Planungen und Maßnahmen zu wichtigen städtebau- und wohnungspolitischen Themen. Aus den Erfahrungen sollen Hinweise für die Weiterentwicklung der Städtebau- und Wohnungspolitik abgeleitet und der Wissenstransfer unterstützt werden. Eines der untersuchten Forschungsfelder sind dabei "Innovationen für familien- und altengerechte Stadtquartiere". Hier geht es darum, städtische Lebensweisen für Jung und Alt wieder attraktiver zu machen sowie Strategien und Instrumente zu entwickeln, mit denen die Stadtquartiere für diese Bedürfnisse umgebaut und das Zusammenleben aller Generationen gefördert werden kann. Hierzu wurden bundesweit 30 Projekte als Fallstudien in den drei Themenschwerpunkten "Gemeinschaftseinrichtungen", "urbane Freiräume" und "Wohnen in Nachbarschaften" ausgewählt. Die in ihnen untersuchten Maßnahmen reichen von der Umwandlung eines Kindergartens zu einem generationenübergreifenden Nachbarschaftstreff, der Schaffung attraktiver Freiflächen für Jung und Alt über unterschiedliche Formen der Wohnangebote bis hin zu technikgestützten Informationssystemen im Quartier. In seiner Publikationsreihe "Werkstatt: Praxis" stellt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung als Initiator des ExWoSt-Projektes nun die Ergebnisse der Untersuchung von zehn Fallstudien aus dem Themenschwerpunkt "Wohnen in Nachbarschaften" vor. Eines der porträtierten Modellprojekte ist die Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße eG, die mit ihrem Bestand von 33 Wohnungen eine der kleinsten Genossenschaften in den Reihen des BBU ist. Genossenschaft für Jung und Alt im Kiez Die Wohnanlage Fidicinstraße 18 liegt in dem denkmalgeschützten Gründerzeitensemble und ehemaligen Sanierungsgebiet "Chamissoplatz" in Kreuzberg. Ein Großteil der Grundstücke und des Wohnungsbestandes am Chamissoplatz befanden sich im Eigentum der landeseigenen Wohnungsgesellschaft GEWOBA. Sie veräußerte das Objekt Fidicinstraße 18 an die von den Mietern zu diesem Zweck gegründete eigentumsorientierte "Wohnungsgenossenschaft Fidicinstraße 18 eG". Ziele und Strategien Ziel der Initiatoren war es, in ihrem Haus wohnen zu bleiben und günstige Bedingungen für ein familien- und altengerechtes Wohnen in der Stadt zu schaffen. Die Wohnungen, das Wohnumfeld und auch die nachbarschaftlichen Strukturen sind so gestaltet, dass der Alltag mit Kindern erleichtert und ein lebenslanges Wohnen in einer stabilen generationenübergreifenden Gemeinschaft möglich ist. Ein zentrales Ziel ist die Entwicklung eines geeigneten Finanzierungsmodells und weiterführende Kostensparmaßnahmen, u. a. im Hinblick auf die private Altersvorsorge. Im Unterschied zu einem Verkauf an einen Investor wurde hier der Prozess von den Mietern gesteuert. Zu diesem Zweck gründeten die Bewohner im Jahr 2002 eine Genossenschaft und erwarben das Grundstück inklusive Gebäude. Um einen schnellen, fachgerechten und finanziell gesicherten Kauf- und Modernisierungsprozess zu ermöglichen, wurde das Projekt professionell durch eine Unternehmensberatung begleitet. Darüber hinaus engagieren sich die Genossen in verschiedenen Organisationsstrukturen und bieten Räumlichkeiten für die erweiterte Nachbarschaft. Maßnahmen und Verfahren Bauliche Maßnahmen für alle Generationen Die Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen erfolgten in erster Linie im Hinblick auf die Anforderungen eines familiengerechten Wohnens. Durch Zusammenlegungen sind große Wohnungen mit familiengerechten, individuellen Grundrissen entstanden. Aber auch für Menschen in anderen Altersgruppen und Lebenssituationen hat sich die Wohnqualität deutlich erhöht, z. B. durch den Anbau von Balkonen und die Gestaltung von Terrassen. Eine Wohnung im Erdgeschoss ist behindertengerecht ausgebaut. Heute gehören zu der denkmalgeschützten Anlage 35

Wohneinheiten inklusive einer Kindertagesstätte sowie zwei Gewerbeeinheiten. Insgesamt sind mehr als 3.600 Quadratmeter Wohnfläche saniert. Gemeinschaftliche Planung und Gestaltung des Außenbereichs Die Außenanlagen wurden unter Mitwirkung der Bewohner begrünt und mit einem kleiner Spielplatz versehen. Eine Remise wurde zu einem Kinderhaus ausgebaut. Weitere Gemeinschaftseinrichtungen sind eine Gästewohnung, ein Kinderwagen- und Fahrradraum und eine Hof-Toilette. Ein Schwerpunkt des Wohnprojekts: Bewohnerbeteiligung Die Bewohner pflanzen und organisierten die Modernisierung und Instandsetzung und wurden dabei durch die GEWO BAG, den Senat, das Bezirksamt, Planer und Architekten unterstützt. Nicht nur die Einbindung der Bewohner in den Planungsprozess, sondern auch das Leben in der Gemeinschaft ist ein wesentlicher Aspekt des Wohnprojektes. Durch die Bewohnerbeteiligung sind individuelle Gestaltungs- und Umbauwünsche sowie die Integration von Gemeinschaftseinrichtungen besonders berücksichtigt worden. Eine jährliche Mitgliederversammlung und weitere Treffen zu verschiedenen Sachfragen geben dem einzelnen Bewohner die Möglichkeit, Anregungen und Kritik einzubringen. Das nachbarschaftliche Zusammenleben wird durch Feste und Veranstaltungen gestärkt. Auch die Kinder sind in die Selbstorganisation involviert. Das Kinderhaus in der Remise verwalten sie selbst. Es kann auch für kleine Veranstaltungen genutzt werden. Engagement für das Quartier Die Bewohner identifizieren sich mit ihrem Haus und mit ihrem Wohnviertel. Von dem Projekt in der Fidicinstraße ausgehend wird die Integration von Jugendlichen mit Migrationshintergrund unterstützt: Die Hausverwaltung der Genossenschaft und mehrere selbständige Genossenschaftsmitglieder bieten Auszubildenden einen vierteljährlichen Praxisplatz in ihren Betrieben an. Unterstützung erfährt auch der Kindergarten im Haus, an den zwei Erdgeschosswohnungen kostengünstig vermietet werden. Anreize zum Energiesparen Aus ökologischen Gründen und im Hinblick auf eine künftige Kostenersparnis haben sich die meisten Haushalte und die Gewerbetreibenden darauf geeinigt, ihre individuellen Stromverträge zugunsten eines Bündelvertrages bei einem Ökostromanbieter zu kündigen. Der Vorteil eines gemeinschaftlichen Stromeinkaufs ist der kostengünstigere Tarif. Um die Genossenschaftsmitglieder zum Energiesparen anzuregen, hat die Genossenschaft einen Strom-Spar-Preis ausgelobt. Träger, Rechtsformen, Kooperationen und Finanzierung Um das Haus kaufen und instand setzen zu können, wurde die eigentumsorientierte Genossenschaft als Rechtsform gewählt. Die Wohnungen werden nur an Genossenschaftsmitglieder vergeben und nicht vermietet. Die eigentumsorientierte Satzung macht bei einer Mehrheitsentscheidung aller Mitglieder einen Verkauf von Wohnungen an Mitglieder ab dem Jahr 2019 möglich. Bei der Genossenschaftsgründung zahlten die 20 Gründungsmitglieder rund 250 Euro/ Quadratmeter Wohnfläche als Genossenschaftsanteil – etwa 20 000 bis 30 000 Euro pro Wohnung. Es wurden weitere Genossenschaftsmitglieder angeworben, um die Kreditaufnahme zu ermöglichen. Die Zusage der Modernisierungsförderung des Landes Berlin sowie die Fördermittel der KfW waren wichtige Voraussetzungen für die Kreditzusage der Bank. Inzwischen hat die Genossenschaft 55 Mitglieder. Durch öffentliche Förderung ist es möglich, dass auch Haushalte mit wenig Eigenkapital Genossenschaftsanteile ankaufen. Der Senat hat im Zuge der Reprivatisierung landeseigener Grundstücke im Sanierungsgebiet für die Start- und Planungsphase des genossenschaftlichen Wohnprojektes finanzielle Mittel für eine professionelle Steuerung zur Verfügung gestellt. Zu den unterstützenden Leistungen gehören u. a. die Erstellung eines Finanzplans, Verhandlungen mit Banken und Koordinierung. Die Gesamtkosten des Wohnprojektes inklusive Erwerb und Modernisierung belaufen sich auf 4,5 Mio. Euro. Die Baukosten für die Modernisierung betragen 1.022 Euro/ Quadratmeter Wohnfläche. Nach der Sanierung beläuft sich das Nutzungsentgelt pro Monat für eine Wohnung mit Ausnahme der Dachgeschosswohnungen auf 4,50 Euro/Quadratmeter. Hinzu kommen 1,30 Euro/Quadratmeter allgemeine Betriebskosten und 0,80 Euro/Quadratmeter für Heizung und Warmwasser. Mit diesem Nutzungsentgelt liegen die Bewohner unter den aktuellen Mieten für modernisierte Wohnungen im Quartier.