

# Die Zukunft des Wohnens gestalten: Gemeinschaftliche Wohnformen und nachbarschaftliche Quartiere



Dipl.-Ing. Birgit Kasper  
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.  
und FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e.V.,  
Bundesvereinigung

diskutiert mit: RA Iris Behr  
Institut "Wohnen & Umwelt, Magistratsmitglied  
Darmstadt und Sprecherin der LAG PBW in Hessen

Moderation: Pfr. Peter Dennebaum  
Sprecher BAG Christ\*innen & LAG Hessen

Frankfurt, 19. Mai 2020

# Trend - Gemeinschaftliches Wohnen

- Bundesweit verschiedene Verbände, Vereine und über 1.000 Projekte
- In Frankfurt seit 15 Jahren:  
Netzwerk Frankfurt für gemeinschaftliches Wohnen e.V.
- Über 90 Wohninitiativen und Wohnprojekte mit 5 bis 100 Personen (darunter auch Baugruppen), Tendenz steigend
- 2019/2020 Auszeichnung durch BDA für Baukultur in Hessen
- ... und: Seit 2009 Koordinations- und Beratungsstelle
- Aufgaben:

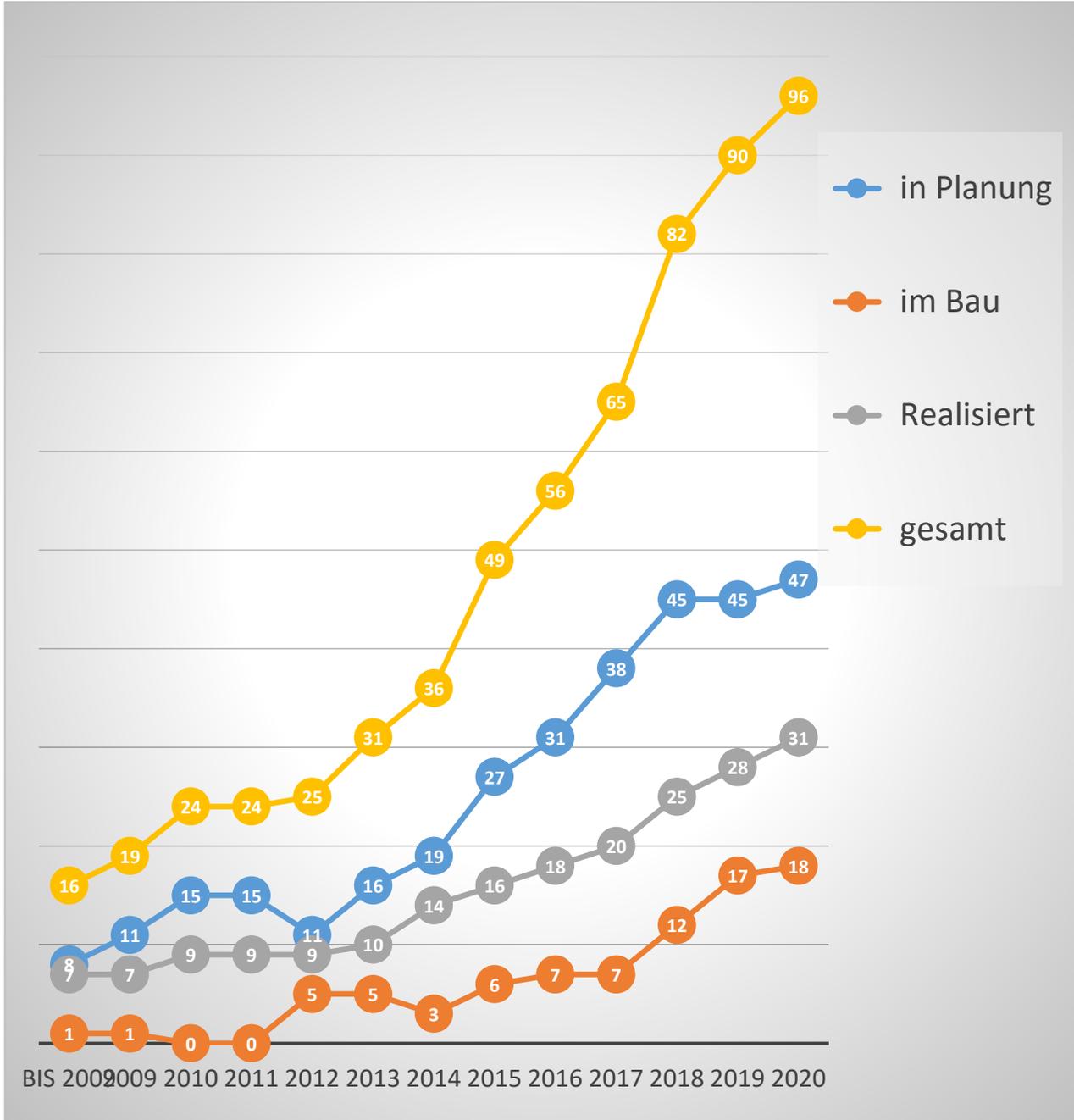


**Koordination und  
Beratung der  
Bürgerinnen und  
Bürger**

**Unterstützung der  
Projekte und  
Initiativen des  
Netzwerks**

**Strategische  
Weiterentwicklung  
gemeinschaftlicher  
Wohnformen**

# Mitgliederentwicklung im Netzwerk Frankfurt





**Anders leben – anders wohnen e.V.**  
Lebensqualität in Bergen-Enkheim  
Projekt komplett



**Baugruppe Ostend**  
Baugemeinschaft  
Projekt komplett



**Familiensinn**  
Ein Projekt der Wohnbaugenossenschaft in Frankfurt am Main eG  
Projekt komplett



**Frankfurt House**  
Vielfalt unter einem Dach  
Projekt komplett



**BeTrifft in Niederrad**  
Mehrgenerationen-Wohnhaus in Niederrad  
Projekt komplett



**Doppelpunkt Unterliederbach e.V.**  
Generationenübergreifendes, interkulturelles und inklusives Wohnprojekt  
Projekt komplett



**Freunde für's Leben e.V.**  
Kein Wohnheim, sondern ein Zuhause schaffen  
Interessierte gesucht



**Baugruppe LebensRäume**  
Würde und Freiheit der Person  
Interessierte gesucht



**Chinesisches gemeinschaftliches Wohnprojekt "Sonnenschein"**  
Gemeinschaftlich Wohnen und Pflege  
Interessierte gesucht



**dieWilde17**  
das Wohnprojekt von silks e.V.  
Projekt komplett



**Glauke – Gemeinschaftliches Wohnen**  
Initiativgruppe für gemeinschaftliches Wohnen  
Projekt komplett



**Fundament Bauen Wohnen Leben eG**  
Projektgruppe Frankfurter Familien in Preungesheim  
Projekt komplett



**Fundament Bauen Wohnen Leben eG**  
Wohngruppe  
Projekt



**Gemeinsam am Bratenmarkt e.V.**



**Gewagt e.V.**



**GoN-ARTgenossen**



**KOLLE – Kollektiv Leben**



**mittendrin e.V.**



**GlobaLokal – Wohnen und...**



**Initiative Zukunft...**



**Leben im Mosaik**



**METROPOL e.V.**  
Wir geben aufeinander Acht  
Interessierte gesucht

# www.gemeinschaftliches-wohnen.de



**Hausprojekt NiKa e.V.**  
Solidarisch Wohnen im Frankfurter Bahnhofsviertel  
Projekt komplett



**Hestia – Gemeinschaftlich Wohnen in Harheim e.V.**  
Ein Projekt mit dem DRK  
Projekt komplett



**Initiative selbstbestimmtes Wohnen**  
Selbstbestimmtes Leben und Wohnen für Menschen mit und ohne Behinderung  
Projekt komplett



**Lila Luftschloss eG**  
Frauenwohnungsbau eG  
Projekt komplett



**sonara**  
Solidarisches und nachhaltiges Wohnen in Frankfurt am Main  
Interessierte gesucht



**Wohngeno eG**  
Wohnungsbaugenossenschaft  
Interessierte gesucht



**Gemeinsam Suffizient Leben e.V.**  
Generationenübergreifendes, ökologisch-nachhaltiges Wohnprojekt  
Projekt komplett



**Mosaik am Erlenbach**  
Initiative für Gemeinschaftliches Wohnen  
Interessierte gesucht



**Projekt Philosophicum 2**  
Sozial, kommunal und selbstverwaltet.  
Interessierte gesucht



**projektgruppe dialog**  
Im dialog sein  
Interessierte gesucht



**Raum-X**  
Gemeinschaftlich Wohnen auf dem Kulturcampus  
Interessierte gesucht



**Preungesheimer Ameisen e.V.**  
Hausgemeinschaft im Frankfurter Bogen  
Projekt komplett



**ProWo und KULTA**  
Projekte für Wohnen, Kultur und Aktion e.V.  
Projekt komplett



**Schnelle Kelle eG**  
Baugruppe auf dem Navisgelände  
Projekt komplett



**Sen-Se e.V.**  
Senioren-Selbsthilfe für gemeinschaftliches Wohnen  
Projekt komplett



**WohnTRaum e.V.**  
Initiative für Gemeinschaftliches Wohnen  
Interessierte gesucht



**Zimmerfluchten**  
... offen, vielfältig, freundschaftlich...  
Interessierte gesucht



**Nest Frankfurt**  
Syndikats-Modell mit Interesse am Hillegfeld  
Interessierte gesucht



**Regenbogenhaus**  
Integratives Wohnprojekt mit und für Senioren der LGBT+IQ Community  
Projekt komplett



**Solidarisches Wohnen in Frankfurt und Umgebung e.V.**  
Initiative auf dem Weg zum Mietwäuser Syndikat  
Projekt komplett



**Stark Autark**  
Energieautark Wohnen  
Interessierte gesucht



**Wir leben eine Idee**  
Zusammen naturfreundlich leben und wohnen  
Projekt komplett



**W.I.R**  
Wohnen im Ruhestand  
Projekt komplett



**Wohnen mit Kindern**  
Generationenübergreifendes Wohnprojekt am Riedberg  
Projekt komplett



**Wohngemeinschaft unterm Dach**  
In Aja's Gartenhaus  
Projekt komplett



**Wohngruppe Niddastern GbR**  
Modernes kollaboratives Wohnen und Arbeiten  
Projekt komplett



**Wohngruppe Pfortenstraße**  
Bauen und Wohnen in Fechenheim  
Projekt komplett



**Wohnprojekt Baumaßschneider**  
Navisgelände  
Projekt komplett



**Wohnbar:FFM**  
Das eigene Wohl sichern, indem man an das der anderen denkt



**WohnKULTUR e.V.**  
Gemeinschaftlich Wohnen auf dem Kulturcampus



**Wohnprojekt FFM**  
Frankfurter Wohninitiative  
Interessierte gesucht



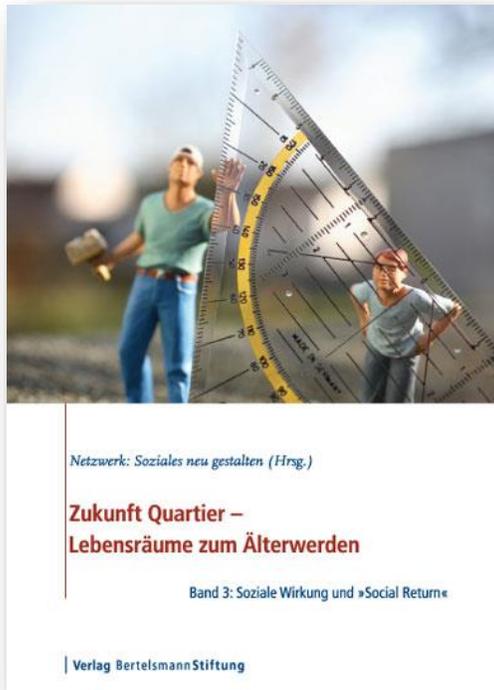
**Wohnprojekt MOVE**  
In Bewegung sein und bleiben  
Interessierte gesucht

# Wohn-Bedarfe ändern sich!

- Vervielfältigung Lebensstile, Wohnmilieus, Lebensphasen
  - Veränderte Rollenmuster und Familienstrukturen
  - Polarisierung ökonomischer Rahmenbedingungen
  - Inklusion und Deinstitutionalisierung – wichtige Ziele
  - Differenzierung Wohnbiographien
  - Neue Soziale Bewegungen (z.B. Sharing)
  - Wohneigentum als Altersvorsorge trägt oft nicht mehr
- Wohnkultur hat sich in den letzten Jahrzehnten deutlich verändert, aber Grundrisse und Städtebau werden wie in den 80er Jahren realisiert



# Warum wächst der Bedarf nach neuer Wohnkultur



<b>Traditionelle Wohnbiographie</b>
<b>Kindheit</b> im Haus(halt) der Eltern
<b>Ausbildung/Studium</b> am Ort
<b>Anstellung</b> am gleichen Ort
<b>Familiengründung</b> im suburbanen Einfamilienhaus mit ortsbezogenem Lebensstil
<b>Eltern</b> bleiben im Haus in gewohnter Nachbarschaft
Familie eines <b>Kindes</b> zieht ein
(Schwieger-)Tochter übernimmt <b>Pflege</b>

# Warum wächst der Bedarf nach neuer Wohnkultur



Traditionelle Wohnbiographie	Zunahme der Variationen
<b>Kindheit</b> im Haus(halt) der Eltern	Umzug wegen Scheidung oder beruflichen Veränderungen der Eltern, Migrationshintergrund
<b>Ausbildung/Studium</b> am Ort	Bundesweit ist zumutbar, Auslandssemester, Praktika
<b>Anstellung</b> am gleichen Ort	Bundesweit ist zumutbar
<b>Familiengründung</b> im suburbanen Einfamilienhaus mit ortsbezogenem Lebensstil	Singles, unkonventionelle Partnerschaften, kinderlose Paare, Alleinerziehende oder Patchworkfamilien
	Wegfall der Subventionen für die Suburbanisierung (Eigenheimzulage), steigende Mobilitätskosten
	Berufliche Veränderung mit Ortswechsel
	Zweitwohnung, Wochenendbeziehungen
<b>Trennungen, Scheidungen, Schicksalsschläge</b>	
<b>Eltern</b> bleiben im Haus in gewohnter Nachbarschaft	Haus wird zu groß, zu teuer und zu aufwändig, lange Wege zur Nutzung alltäglicher Infrastruktur, keine gewachsene Bindung zur Nachbarschaft,
Familie eines <b>Kindes</b> zieht ein	Wahlverwandtschaft gesucht, städtischer Lebensstil
(Schwieger-)Tochter übernimmt <b>Pflege</b>	Nutzung von Ambulanten Diensten, Betreutes Wohnen, Pflegeheim als letzte Perspektive

# Planerisches Handeln und soziale Implikationen

- Funktional gemischt? **Stadt der kurzen Wege?**
- Erdgeschoss: **Optionsvielfalt** im Einzelhandel und Gastronomie?
- **Menschlicher Maßstab?** Umgang mit Dichte, Weite, Verkehr, Atmosphären
- **Begegnungsqualität:** Schnittstelle privat – öffentlich
- Autogerechte Stadt oder **Stadträume für alle?**
- Inklusiv? Aneignungsfähig? **Mitgestaltbar?**



Die Unterschiede zu  
„gewohnten“ Wohnformen:  
Prinzipien  
gemeinschaftlicher  
Wohnprojekte

Selbstorganisation  
ab der Phase Null



# Prinzipien gemeinschaftlicher Wohnprojekte

Die Zusammensetzung der Gruppe ist selbstgewählt



# Prinzipien gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## Die Mitglieder unterstützen sich gegenseitig



# Prinzipien gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## Die Gruppenmitglieder gelten als Gleiche



# Prinzipien gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## Langfristig angelegte Verfassung und Organisation



# Prinzipien gemeinschaftlicher Wohnprojekte

## Passende bauliche und räumliche Bedingungen



# Beispiele und Eindrücke









## PARTY STATT PARKEN

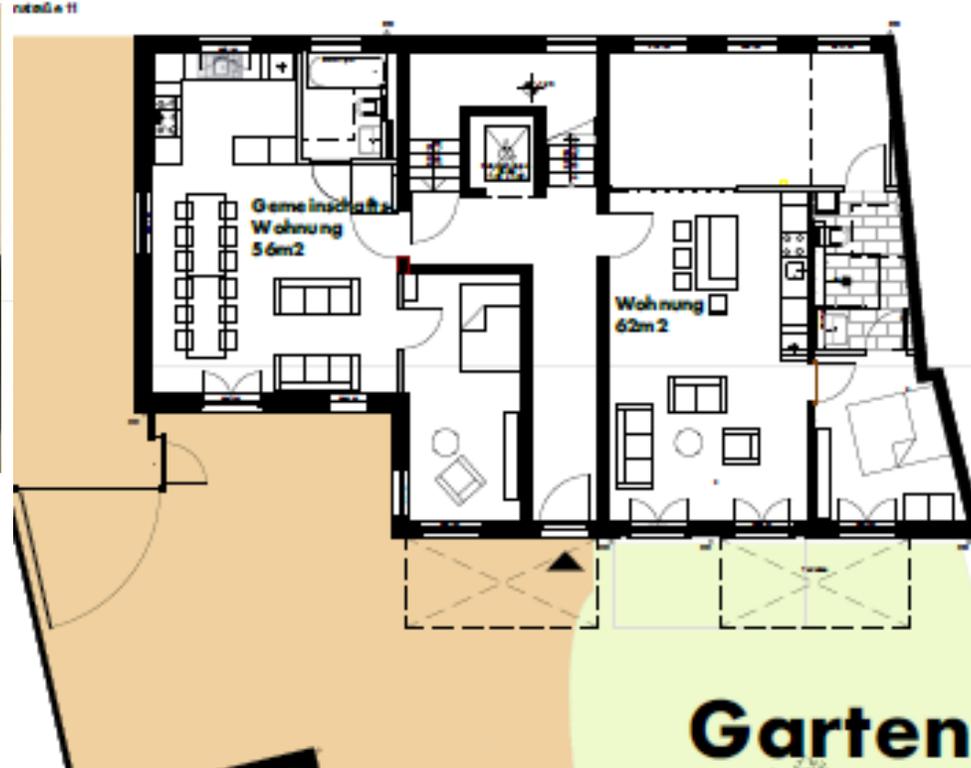
wohnen mit alles! Wien einzueins architektur

Im Untergeschoss anstelle einer Tiefgarage  
ein vermietbarer Veranstaltungsraum  
Der Raum ist über den Tiefhof natürlich belichtet

Die Fahrradstellplätze befinden sich im EG













# WOHNEN IM CLUSTER ODER ...

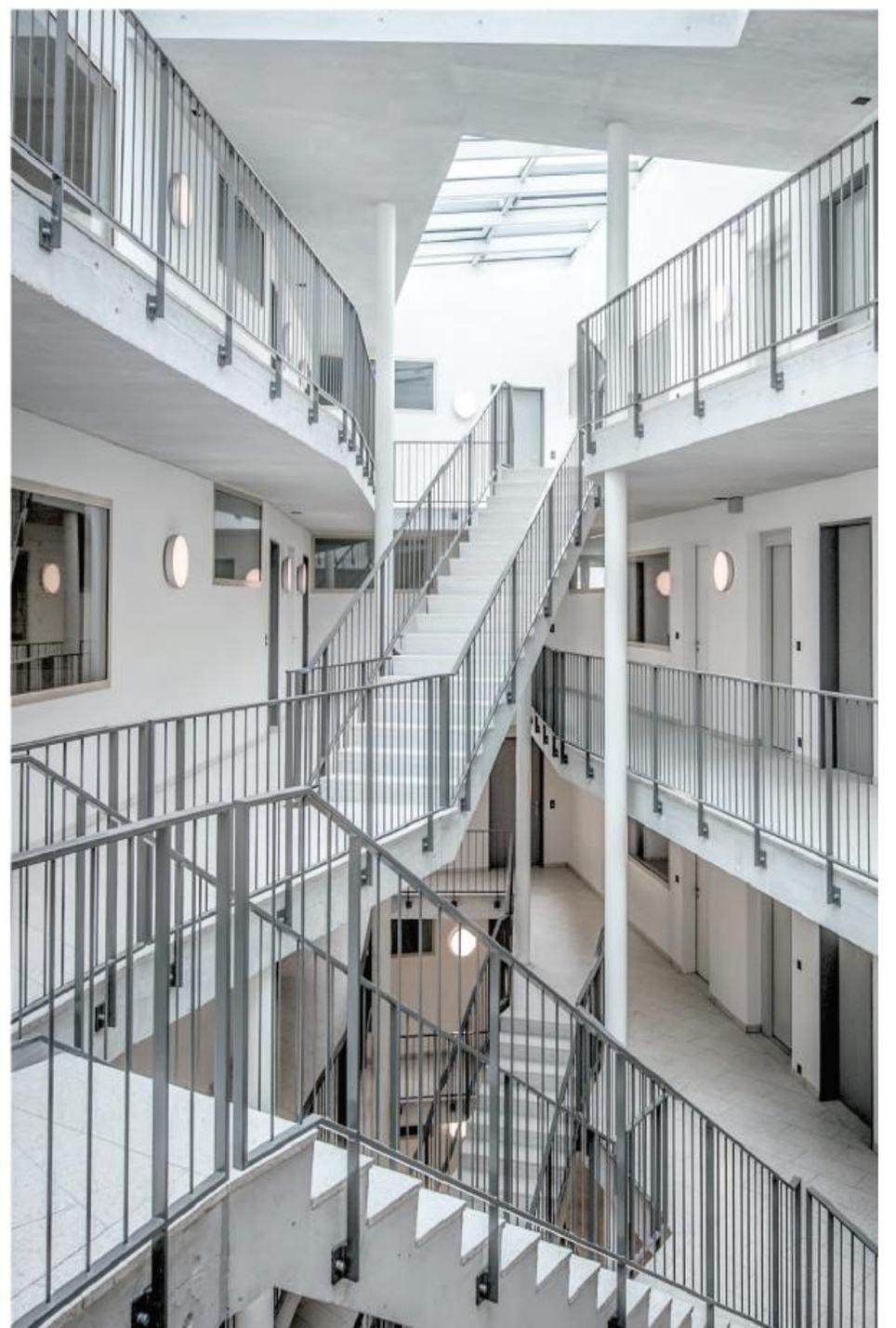
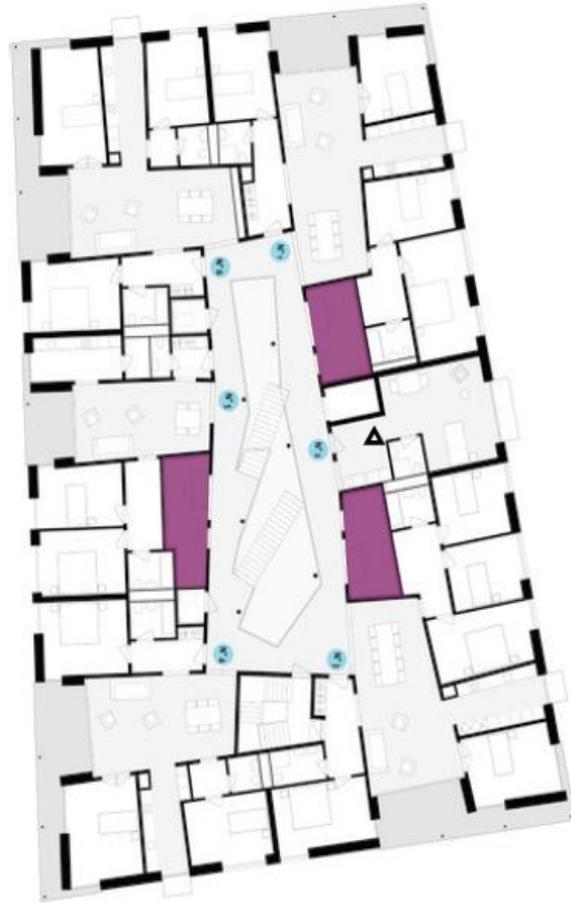
Hunziker Areal mehr als wohnen Zürich  
HAUS I futurafrosch Architektinnen



# ERSCHLIESSUNG ALS KOMMUNIKATIVER RAUM

TREPPEN-RAUM mehr als wohnen HAUS M

*+ zumietbare Raum-Joker  
am Treppen-Raum*











Wir brauchen Siedlungsstrukturen, die klimafreundliche Lebensstile fördern!



# Wir brauchen bezahlbares/kostenstabiles Wohnen

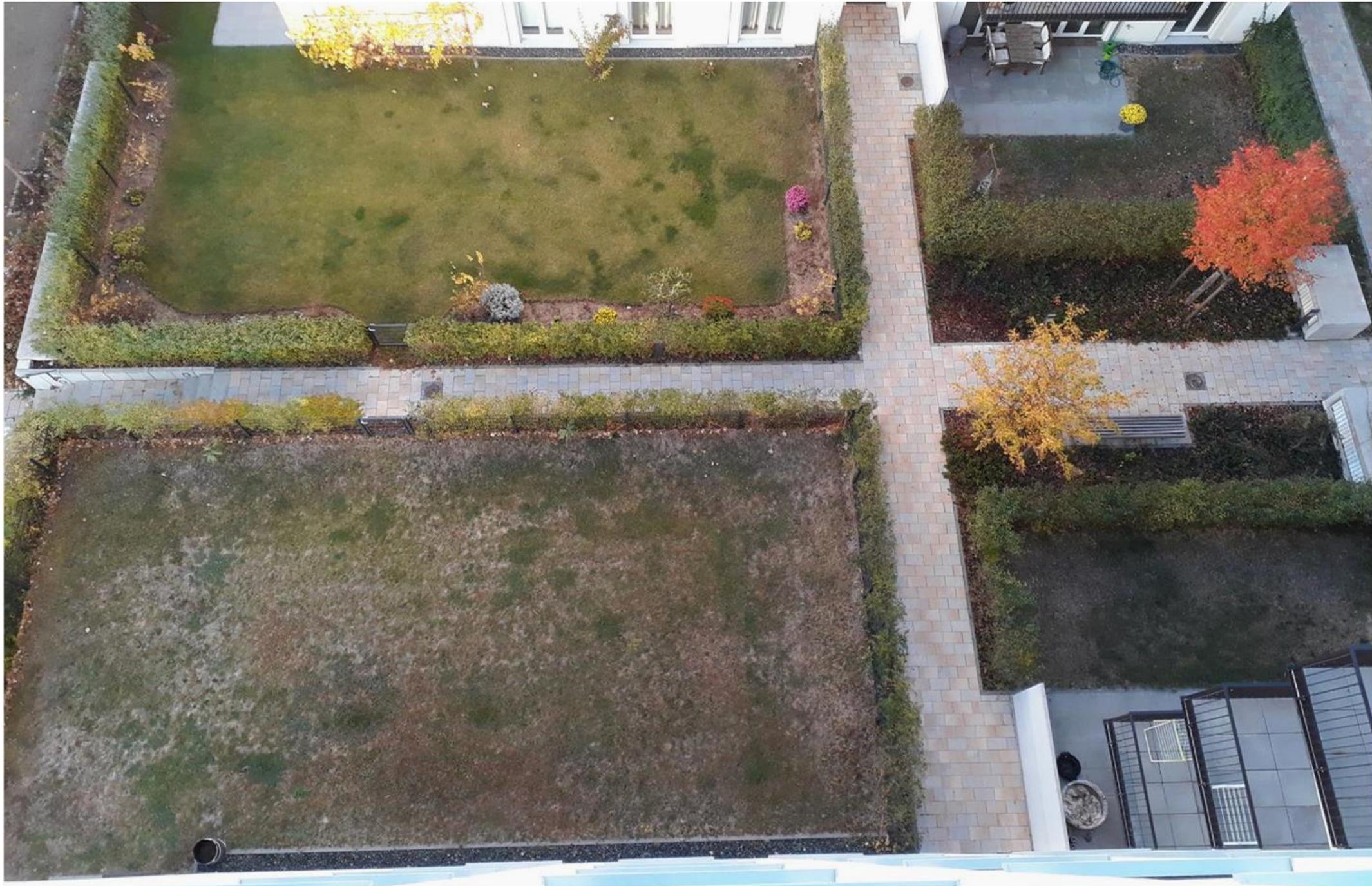
## Auswirkung des Erbbauzinses auf die Miethöhe - Modellrechnung

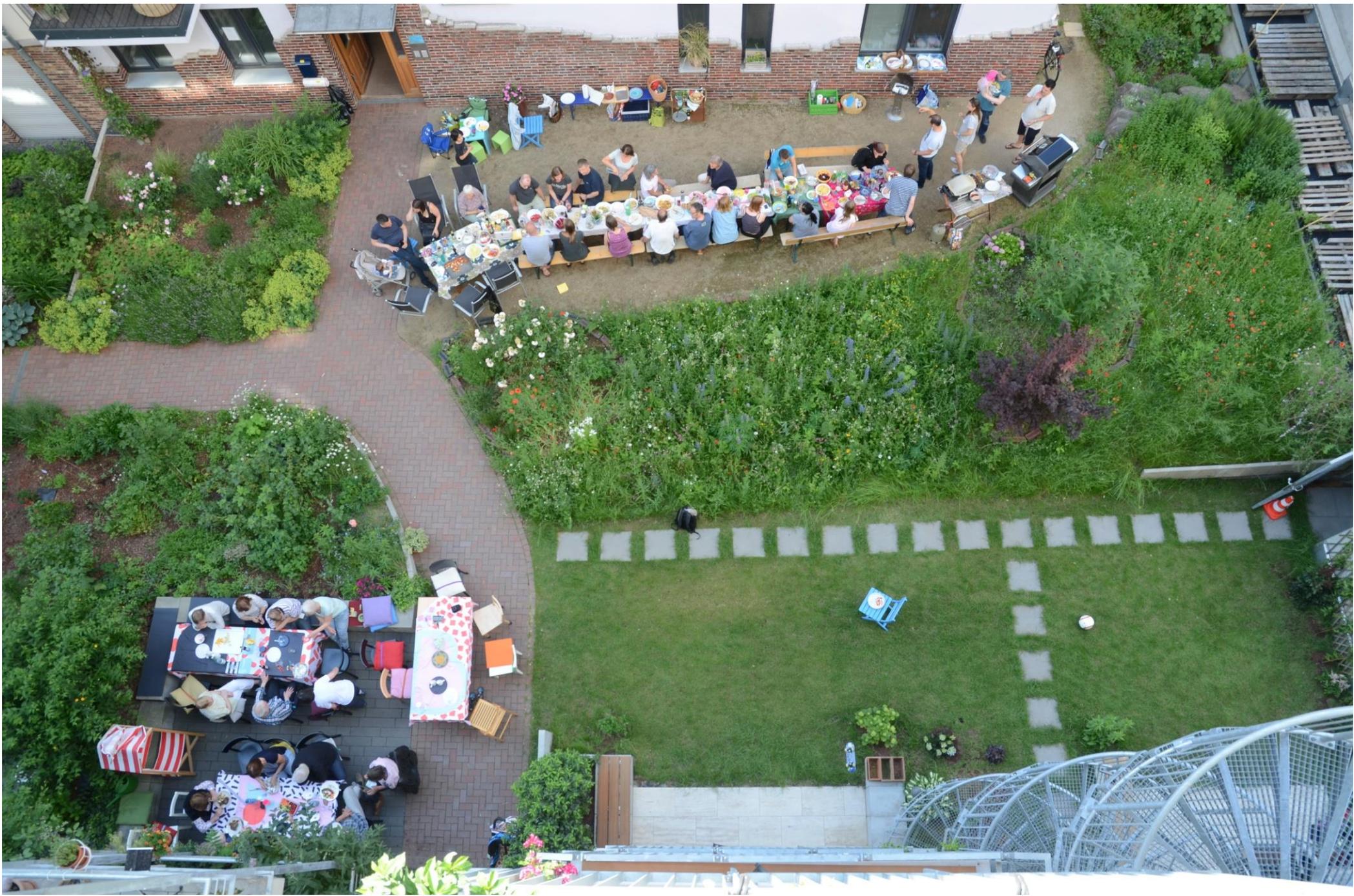
Bodenwert / m <sup>2</sup>	4.000 €			
Erbbauzins	<b>1,0%</b>			
Grundstücksgröße	1500 m <sup>2</sup>			
Grundstückswert	6.000.000 €			
jährlicher Erbbauzins	<b>60.000 €</b>	$\frac{60.000 \text{ €}}{2.250 \text{ m}^2}$	$27 \text{ € / m}^2 \text{ p.a.}$ <b>2,22 € / m<sup>2</sup></b> monatliche Kosten	
Erbbauzins	<b>2,5%</b>			
jährlicher Erbbauzins	<b>150.000 €</b>	$\frac{150.000 \text{ €}}{2.250 \text{ m}^2}$	$67 \text{ € / m}^2 \text{ p.a.}$ <b>5,56 € / m<sup>2</sup></b> monatliche Kosten	
Erbbauzins	<b>5,0%</b>			
jährlicher Erbbauzins	<b>300.000 €</b>	$\frac{300.000 \text{ €}}{2.250 \text{ m}^2}$	$133 \text{ € / m}^2 \text{ p.a.}$ <b>11,11 € / m<sup>2</sup></b> monatliche Kosten	

# Wir müssen die städtebaulichen Voraussetzungen schaffen

1. Integrierte Verortung im Quartier
2. Orientierung von (halb-)öffentlichen Räumen zum Quartier hin
3. Optionsvielfalt für Nutzungsmischung
4. Flexibel aufteilbare Gebäudestruktur
5. Baufelder für bedarfsorientierte Gebäudetiefen, Barrierefreiheit, Inklusion, Cluster-Grundrisse
6. Ermöglichen großer Projekte mit Vielfalt an Gemeinschaftsräumen und unterschiedlichen Rechtsformen
7. Konzentration auf wenige zusammenhängende Standorte (z.B. für Sharing-Konzepte)
8. Zuordnung von Freiräumen (privat-halböffentlich-öffentlich)







# Maßnahmen - Landespolitik

- **Meinungsaustausch** deutlich verstetigen zwischen Politik und gesellschaftlichen Gruppen, Verbänden, Stadtforschung (als Gegengewicht zur etablierten Lobbyarbeit der gewerblichen Wohnungswirtschaft)
- Offenheit für länderübergreifenden **Erfahrungsaustausch** (z.B. Programme zur Umsetzung von innovativen Wohnformen)
- **Fachabteilung Wohnen** in der Landesregierung mit inhaltlicher Positionierung (z.B. Geographie, Planung, Stadtsoziologie)
- **Investition in Innovation**, Gute Beispiele, zivilgesellschaftliche Pioniere
- **Liegenschaftspolitik** für die Realisierung innovativer Wohn- und Lebensformen (v.a. Mobilisierung von Leerstand, Landesliegenschaften)
- Unterstützung zeitgemäßer Vergabeverfahren (**Konzeptverfahren** statt Höchstpreis-, Windhund- oder Audienzverfahren)
- **Inhaltliche Orientierung** am Plädoyer für eine neue Wohnungspolitik (z.B. des Deutschen Instituts für Urbanistik - DIfU)

