

# Wohnen in Hessen

gemeinschaftlich und generationenübergreifend



**Herausgeber:**

Hessisches Ministerium für Soziales und Integration  
Dostojewskistraße 4, 65187 Wiesbaden  
Telefon: 0611/81 70  
Telefax: 0611/80 93 99  
E-Mail: [poststelle@hsm.hessen.de](mailto:poststelle@hsm.hessen.de)  
[www.soziales.hessen.de](http://www.soziales.hessen.de)

**Redaktion:**

Gabriele Meier-Darimont  
Franziska Czeka  
V.i.S.d.P.: Esther Walter

**Projektbeschreibung / Fotos:**

Claudia Ulrich  
Hessische Fachstelle für Wohnberatung  
Bezirksverband der Arbeiterwohlfahrt Hessen Nord e.V.  
Wilhelmshöher Allee 32 a  
34117 Kassel  
sowie aus den Projekten selbst.  
Bild Seite 46/47 von fotolia.com (upixa)

**Gestaltung:**

pixPASSION GmbH, Hanau  
[www.pixpassion.de](http://www.pixpassion.de)

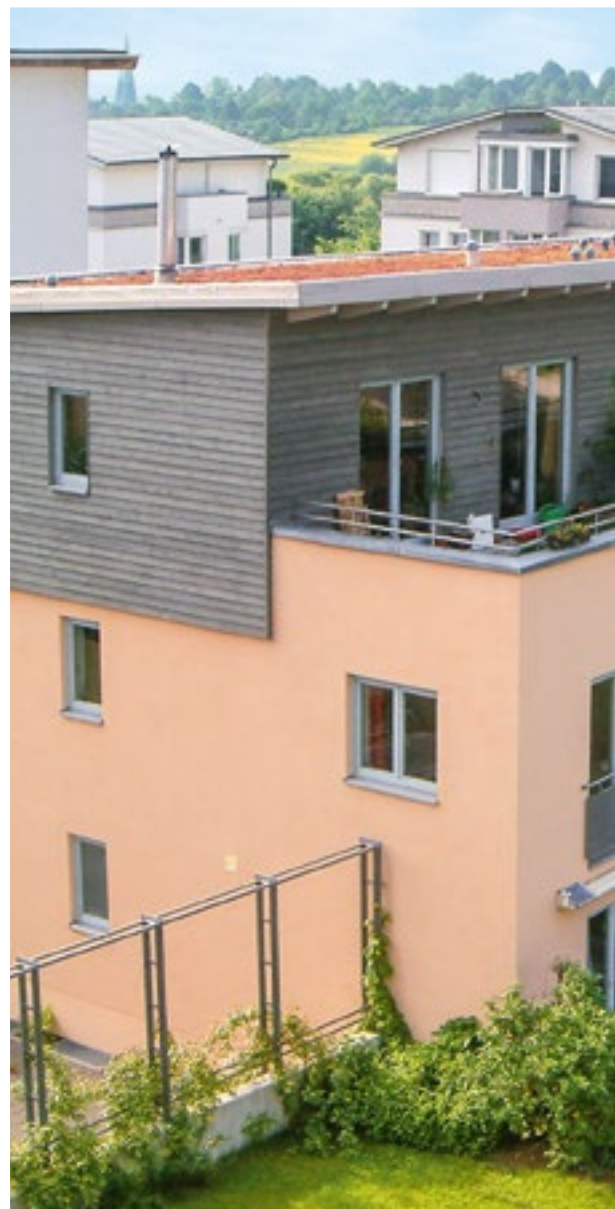
**Druck:**

Volkhardt Caruna Medien GmbH & Co. KG

**Stand:**

Dezember 2016

ISDN 3-89277-260-6

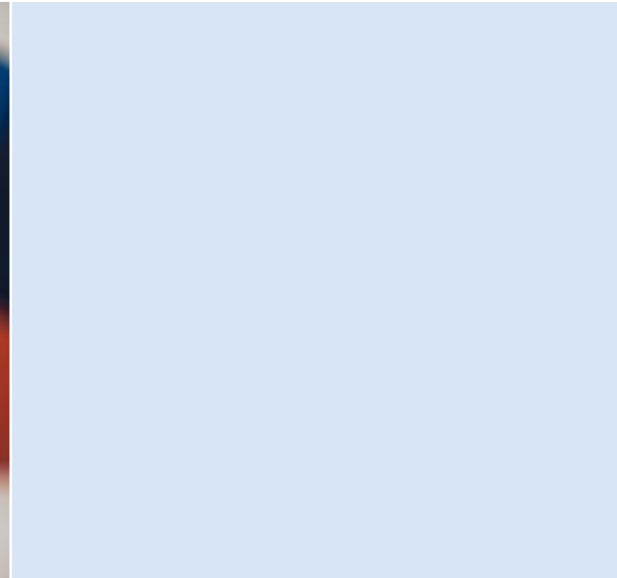


# Inhaltsverzeichnis

<b>Was macht Gemeinschaftliches Wohnen aus?</b>	<b>6</b>
<b>Welche Formen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte gibt es?</b>	<b>8</b>
<b>Wie realisieren Sie ein Gemeinschaftswohnprojekt?</b>	<b>10</b>
<b>Beispiele aus Hessen</b>	
Projekt 1: Gingko Langen e.V.	14
Projekt 2: Die Herbstzeitlosen Wohngemeinschaft 50 plus e.V., Bad Orb	16
Projekt 3: Alternativ Wohnen 2000 Kassel	18
Projekt 4: WoGe - Wohnen für Generationen e.V., Marburg	20
Projekt 5: WohnSinn eG, Darmstadt	22
Projekt 6: Neues Wohnen Hattersheim e.V.	24
Projekt 7: Preungesheimer Ameisen, Frankfurt am Main	26
Projekt 8: Anders leben - anders wohnen e.V., Frankfurt am Main	28
Projekt 9: LebensAlter e.V., Ginsheim-Gustavsburg	30
Projekt 10: Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden	32
Projekt 11: Gemeinschaftlich Wohnen, Kassel-Marbachshöhe	34
Projekt 12: Wohndorfgemeinschaft Mainz-Wiesbaden	36
Projekt 13: Siedlung am Heilhaus, Kassel-Rothenditmold	38
Projekt 14: Wohnen im Quartier, Kassel	40
Projekt 15: Nassauische Heimstätte GmbH, Buchschlag	42
Projekt 16: Sandberghof - Gemeinsam Wohnen in Bessungen GbR	44
<b>Informationen und Fördermöglichkeiten</b>	<b>46</b>
<b>Informationen und Beratung</b>	<b>48</b>
<b>Literaturhinweise</b>	<b>49</b>



# Vorwort



Die meisten Menschen wollen selbstständig und zugleich im Kontakt mit anderen Menschen wohnen und leben. Aufgrund des demographischen Wandels, d. h. Rückgang und Alterung der Bevölkerung, Wegzug der Kinder und einer zunehmenden Zahl Alleinlebender, ändern sich auch die Familien- und Verwandtschaftsstrukturen und die Generationenbeziehungen. Es bilden sich „lokale Familien“, in denen Nachbarn, Freunde, „Leih-Großeltern“ oder Senioren- und Generationenhilfen Aufgaben übernehmen, die bisher vor allem durch die Familie geleistet wurden. Diese Veränderungen betreffen vor allem die zunehmende Zahl älterer Menschen. Bei ihnen steht meistens der Wunsch im Vordergrund, so lange wie möglich in der vertrauten Wohnung leben zu können. Wohnmöglichkeiten, die zunehmend gefragt sind, sind Modelle des Betreuten Wohnens, Service-Wohnungen, ambulant betreute Wohngemeinschaften oder Mehrgenerationenhäuser, die das Wohnen mit sozialen und pflegerischen Unterstützungsleistungen verknüpfen. Altersgerechte Assistenzsysteme für ein selbstbestimmtes Leben (AAL) können ein weiterer Baustein sein, um den Alltag zu erleichtern und Sicherheit zu vermitteln. Formen des Gemeinschaftlichen Wohnens können hier einen wichtigen Beitrag leisten, denn Menschen unterstützen sich hier generationenübergreifend, sind füreinander da und haben so die Möglichkeit, auch im Alter selbstständig und sozial eingebunden zu leben.





Hier setzt auch die von der Hessischen Landesregierung ins Leben gerufene Seniorenpolitische Initiative (SPI) an, die die Belange und Bedürfnisse von Seniorinnen und Senioren verstärkt in den Blick nimmt und Impulse für neue Handlungskonzepte gibt. Die Initiative richtet ihren Fokus auf die Seniorinnen und Senioren mit ihren Potenzialen und auf das Ziel, ihnen Unterstützung für ein möglichst aktives, eigenständiges und sozial eingebundenes Leben zu bieten. Unter ihrem Dach wurde die Broschüre neu herausgegeben.

Die vorliegende Publikation informiert über Formen des Gemeinschaftlichen Wohnens und zeigt Wege zur Realisierung von Gemeinschaftswohnprojekten auf. Die Praxisbeispiele sollen interessierte Bürgerinnen und Bürger, Wohnungsbaugesellschaften und Architekten, Entscheidungsträgerinnen und -träger aus Politik und Verwaltung anregen, eigene Konzepte zu entwickeln und zu verwirklichen, um damit die Angebote an Gemeinschaftlichen Wohnprojekten in Hessen weiter auszubauen. Darüber hinaus erhalten Sie Kontaktadressen, an die Sie sich bei Fragen zum Gemeinschaftlichen Wohnen wenden können.

Stefan Grüttner  
Hessischer Minister für Soziales und Integration

# Was macht Gemeinschaftliches Wohnen aus?

Gemeinschaftliche Wohnprojekte sind in Hessen nicht neu. Sie können auf eine mittlerweile mehr als vier Jahrzehnte umfassende Erfahrung zurückgreifen. In den späten siebziger Jahren entstanden unter dem Motto „Nicht allein und nicht ins Heim“ die ersten Altenwohnprojekte oder Altenwohngemeinschaften als Alternativen zu Heimangeboten. Die meisten dieser überschaubaren Projekte waren altershomogen und wurden in der Öffentlichkeit eher als „Exoten“ betrachtet.

Im Laufe der Zeit haben sich Schwerpunkte verschoben und Differenzierungen ergeben, die zu einer Weiterentwicklung geführt haben. Das Selbstverständnis der Projektbewohnerinnen und -bewohner hat sich mit den Jahren verändert. Neben der Zielsetzung, Alternativen zu Heimen und Wohnanlagen des Betreuten Wohnens zu schaffen, steht heute auch der Wunsch, die Altersphase aktiv und gemeinsam mit anderen zu gestalten.

Wie diese Wünsche umgesetzt werden, ist ganz unterschiedlich. Es gibt keine einheitliche Definition für das Gemeinschaftliche Wohnen. Das Spektrum ist breit, die Grenzen sind fließend. Gemeinsame Nenner sind die bewusste Organisation sozialer Netzwerke und ein Anspruch auf Selbstorganisation. Die einzelnen Projekte unterscheiden sich jedoch bezüglich der Wohnform, der Sozialstruktur, der Finanzierungs- und Rechtsform, des Gemeinschaftsanspruchs und im Grad der Selbstorganisation.

## **Merkmale Gemeinschaftlicher Wohnprojekte:**

- Die Gemeinschaft beginnt bereits vor dem Einzug.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner sind an der Projektentwicklung entweder als Initiatoren oder als Mitwirkende beteiligt.
- Zum Selbstverständnis aller Wohnprojekte gehört die gegenseitige Hilfe.
- Die Bewohnerinnen und Bewohner organisieren die Art und Weise ihres Zusammenlebens selbst. Kommunikations- und Entscheidungsstrukturen werden in der Gruppe geregelt.
- Viele Gemeinschaftliche Wohnprojekte pflegen eine gute Nachbarschaft.
- Die baulichen Gegebenheiten ermöglichen die Pflege sozialer Kontakte und entsprechen dem Anspruch auf Sicherheit und Barrierefreiheit.

## **Was ist unter barrierefreiem Wohnen zu verstehen?**

Barrierefreies Planen, Bauen und Wohnen lässt Gebäude und das Wohnumfeld für alle Menschen zugänglich und nutzbar sein, insbesondere wenn aufgrund körperlicher Einschränkungen Gehhilfen, ein Rollator oder ein Rollstuhl erforderlich werden.

Die barrierefreie Zugänglichkeit von Gebäuden, Wohnungen und ihrer Räume ist für Neubauten in der Hessischen Bauordnung § 43 „Wohnungen“ geregelt. Auch Institutionen, die einen barrierefreien Umbau fördern, wie die KfW (Kreditanstalt für Wiederaufbau), fördern zum Beispiel in ihrem Programm „Altersgerecht Umbauen“ für ihr Kreditprogramm (Nr.159) und den Investitionszuschuss (Nr. 455) die Barrierefreiheit nach DIN 18040.

Für das gemeinschaftliche Wohnen ist auch die „Förderung von Gemeinschaftsräumen im Mehrgenerationenwohnen“ interessant. Siehe KfW-Anlage zum Merkblatt (Punkt 7.). [www.kfw.de](http://www.kfw.de)

Die Planungsgrundlagen für barrierefreie Wohnungen sind in der DIN 18040-2 aufgeführt.



Merkmale einer barrierefreien Wohnung sind zum Beispiel

- die stufenlose Erreichbarkeit des Hauses, der Wohnung, der einzelnen Räume, des Duschplatzes und des Freisitzes
- wahlweise und austauschbar eine ebenerdige Dusche oder eine Badewanne
- Bewegungsflächen, die großzügig bemessen sind (1,20 x 1,20 m bzw. für Rollstuhlfahrer 1,50 x 1,50 m)
- Türdurchgänge, die mindestens 80 bzw. 90 cm in der lichten Durchgangsbreite betragen und 2,05 m hoch sind
- Fensterbrüstungen und Balkongeländer, durch die man auch vom Sitzen aus heraussehen kann
- Bedienungselemente wie Schalter, Steckdosen und Türdrücker, die auf einer Höhe von 85 cm angebracht sind (mit Begründung bis 1,05 m)
- Handläufe an beiden Seiten von Treppen, die geradläufig sein sollen und rutschsichere, geschlossene, kontrastreich gestaltete Stufen haben sollen
- Rampen, 1,20 m breit, die nicht steiler sind als 6 % und alle 6 m ein waagrechttes Podest von 1,50 m Länge aufweisen- mit Radabweisern und Geländern beidseitig
- ebene Fußbodenoberflächen aus rutschhemmendem Material
- taktile Erkennbarkeit von Wegen und Bauteilen und eine kontrastreiche, ausreichend helle, nicht spiegelnde Gestaltung.

Das Land Hessen fördert den barrierefreien Umbau von Wohnungen für Eigentümer mit einer Schwerbehinderung und deren Angehörige über die Wohnungsbauförderstellen der kreisfreien Städte und Landkreise.

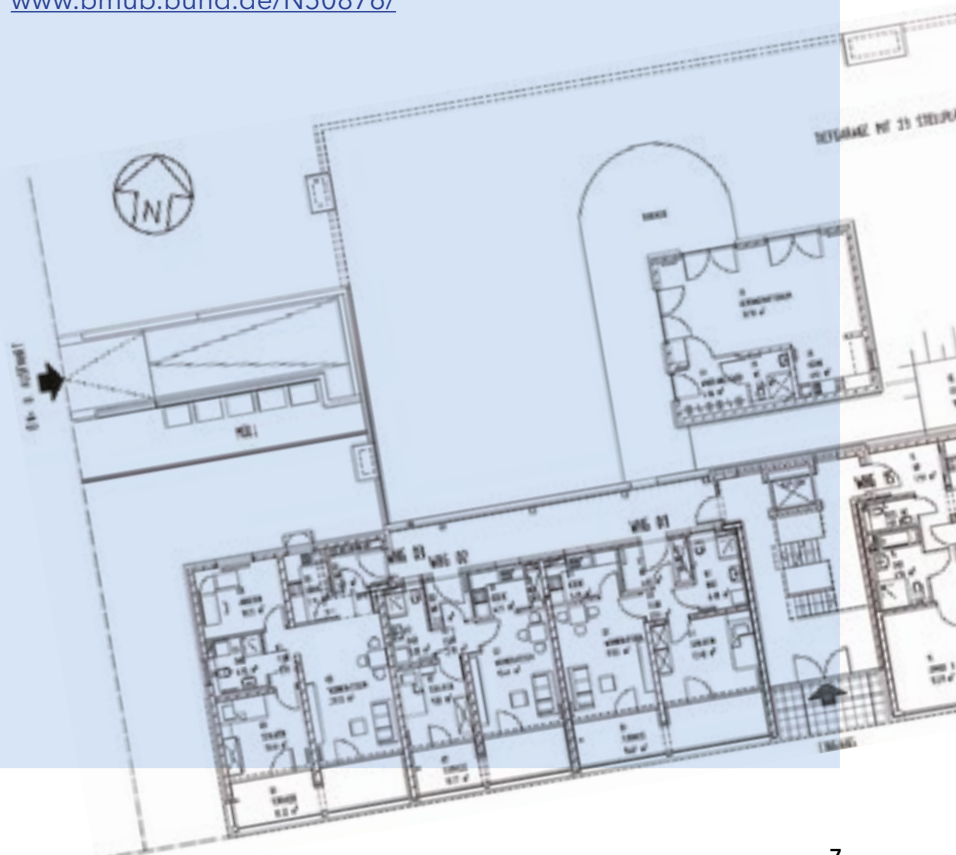
Bei einer Pflegestufe fördert die Pflegekasse die Anpassung der Wohnungen.

Die Broschüre „Universales Barrierefreies Bauen“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung informiert über das barrierefreie Bauen.

[www.wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/universales-bauen](http://www.wirtschaft.hessen.de/landesentwicklung/bauen-und-wohnen/universales-bauen)

Im Leitfaden „Barrierefreies Bauen - Hinweise zum inklusiven Planen von Baumaßnahmen des Bundes“, herausgegeben vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, erhalten Sie weitere Informationen.

[www.bmub.bund.de/N50876/](http://www.bmub.bund.de/N50876/)



# Welche Formen Gemeinschaftlicher Wohnprojekte gibt es?

Gemeinschaftliche Wohnformen weisen unterschiedliche organisatorische und bauliche Facetten auf. Nachfolgend werden die drei wichtigsten näher beschrieben.

## Die Wohngemeinschaft

Bei dieser Wohnform leben mehrere Menschen gemeinsam in einer Wohnung. Jedes Wohngemeinschaftsmitglied hat mindestens ein eigenes Zimmer. Darüber hinaus gibt es gemeinschaftlich genutzte Räume, zum Beispiel Küche, Bad und eventuell Garten/Balkon.

Da Miete und Nebenkosten ebenfalls unter den Bewohnerinnen und Bewohnern aufgeteilt werden, ist diese Wohnform eine der preiswertesten Varianten. Üblich sind ein gemeinschaftlicher Mietvertrag und oftmals auch eine gemeinsame Haushaltskasse.

Meist werden diese Wohnprojekte von privaten Personen in eigener Regie gegründet, verwaltet, organisiert und geführt. Diese Wohnform fordert aufgrund der räumlichen Nähe von ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein hohes Maß an Toleranz und sozialer Kompetenz. Rückzugsmöglichkeiten müssen eingeplant werden. „Wohngemeinschafts-Stress“ entsteht oft dadurch, dass diese nicht ausreichend gesichert sind.

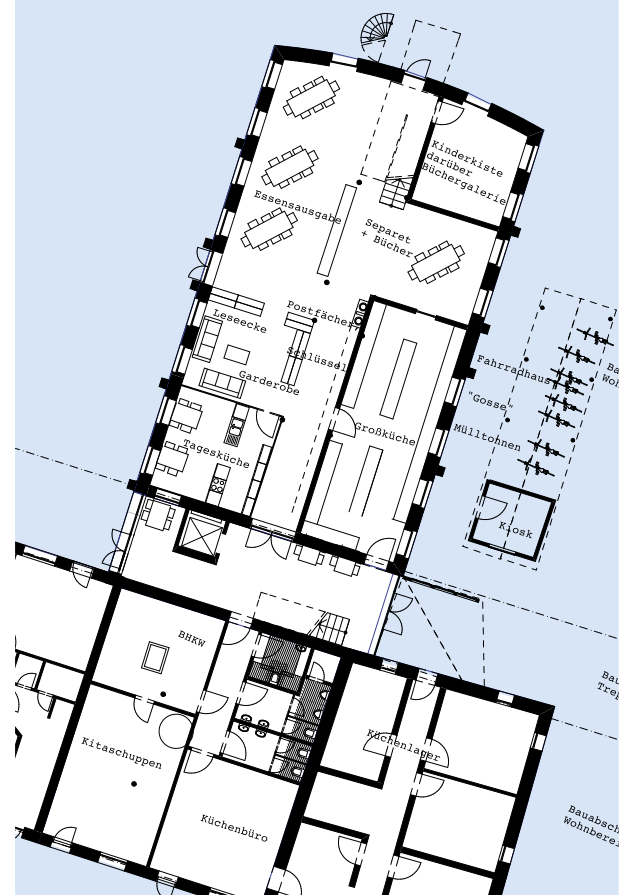
## Die Hausgemeinschaft

Als Hausgemeinschaft lassen sich Wohnformen bezeichnen, in denen getrennte Haushalte eine geplante Gemeinschaft pflegen. Eine solche Gemeinschaft kann innerhalb eines Hauses oder eines Wohnkomplexes gebildet werden. Eine Hausgemeinschaft bietet aufgrund der räumlichen Gegebenheiten mehr Möglichkeiten als eine Wohngemeinschaft: Die eigene Wohnung ist in der Regel privater – ein Rückzugsort, der zwar an gemeinschaftliche Flächen grenzt, aber nicht mitten im Geschehen liegt. Jeder Haushalt hat eine eigene individuelle Wohnung oder ein Appartement mit Wohn- und Schlafbereich, Küche, Bad und eventuell Balkon oder Terrasse. Zusätzlich gibt es Gemeinschaftsbereiche, wie zum Beispiel Gemeinschaftsraum, Küche, Gästewohnung, Werkstatt, Büro, Garage, Garten, Sauna, Wäscheraum.

## Baugemeinschaft:

Eine Baugemeinschaft kann einer Hausgemeinschaft vorangehen. Die Initiative geht von einigen Bauwilligen aus, die sich in einer Baugemeinschaft zusammenfinden, um ein Mehrfamilienhaus oder mehrere Ein-/Zweifamilienhäuser zu errichten. Auf einen Bauträger wird verzichtet, dadurch sind Einsparungen möglich.

Der Schwerpunkt liegt mehr auf der eigenen individuellen Wohnung und weniger auf gemeinschaftlich genutzten Räumen. Baugemeinschaften können von Kommunen und öffentlichen Einrichtungen unterstützt werden. Die Kosten, zum Beispiel für die Planung und Rechtsberatung, werden von den Beteiligten gemeinsam getragen. Dafür benötigt die Baugemeinschaft eine gute vertragliche Grundlage.







#### Vorteile von Baugemeinschaften:

- günstigere Gesamtbaukosten,
- Mitgestaltungsmöglichkeiten des Gebäudes und der Wohnungen,
- Konzeption, Planung, Umsetzung, Kostenkontrolle aus einer Hand,
- die Mitglieder der Baugemeinschaft entscheiden selbst, wer mit ihnen baut,
- frühzeitiges Kennenlernen von Miteigentümern / Nachbarn,
- Einplanung gewerblicher Nutzung.



Die Wohnungen können entweder in Privat- oder Gemeinschaftseigentum genutzt oder als öffentlich geförderte oder frei finanzierte Wohnungen gemietet werden. Es sind Einzelmietverträge und auch gemeinschaftliche Mietverträge möglich. Mitspracheregeln, zum Beispiel bei der Belegung der Wohnungen, müssen zwischen den Bewohnerinnen und Bewohnern und gegebenenfalls Investoren, Bauträgern und Behörden ausgehandelt werden. Größtenteils verwaltet sich die Hausgemeinschaft jedoch selbst. Wird im Alter professionelle Hilfe benötigt, können Betreuungs- oder Pflegedienste entweder von außen hinzugezogen oder von Anfang an räumlich in das Wohnprojekt integriert werden.

#### Die Siedlungsgemeinschaft

Eine Siedlungsgemeinschaft umfasst mehrere Gebäude, dementsprechend lebt hier meist eine höhere Anzahl von Bewohnerinnen und Bewohnern. Diese kann in bereits bestehenden Quartieren entstehen. Dort initiieren zum Beispiel Selbsthilfegruppen, aber auch Wohnungsunternehmen Projekte, um den Herausforderungen einer alternden Siedlung zu begegnen. Im Mittelpunkt stehen gemeinsame Aktivitäten, die das Zusammenleben der Generationen und die Nachbarschaftshilfe fördern. Neben der Gründung von Nachbarschaftshilfevereinen oder der Organisation von Tauschbörsen können auch professionelle Hilfs- oder Pflegeangebote eingebunden werden. Zunehmend entstehen Gemeinschaftliche Wohnkonzepte auch im Zusammenhang mit Stadtentwicklungsprojekten. Wenn neue Stadtteile geplant werden, können sich Einzelbauherren zu Baugemeinschaften zusammenschließen oder Bewohnergruppen mit einem Bauträger planen. Neben der Versorgung mit Wohnraum können so auch gemeinsame Interessen verfolgt werden, wie zum Beispiel Verkehrsberuhigung, Gemeinschaftsräume, Infrastruktureinrichtungen und ökologisches Bauen.

# Wie realisieren Sie ein Gemeinschaftswohnprojekt?

Wie bereits erwähnt, ist das Gemeinschaftliche Wohnen eine Wohnform für alle Generationen. Wer im Alter in einem Gemeinschaftlichen Wohnprojekt leben möchte, muss früh genug beginnen, diesen Wunsch umzusetzen, und nicht erst, wenn bereits erste Anzeichen einer eintretenden Pflegebedürftigkeit vorhanden sind. Erfahrungsgemäß dauert es einige Jahre, bis ein derartiges Projekt realisiert werden kann.

Am Anfang eines jeden Projektes steht eine Idee von Gemeinschaftlichem Wohnen. Welche Schritte bei der Realisierung eines Wohnprojektes nacheinander zu gehen und welche Fragen dabei im Einzelnen zu stellen sind, zeigt der folgende Ablaufplan.

## 7 Schritte zum Gemeinschaftlichen Wohnprojekt:

### 1. Schritt: Aktiv werden

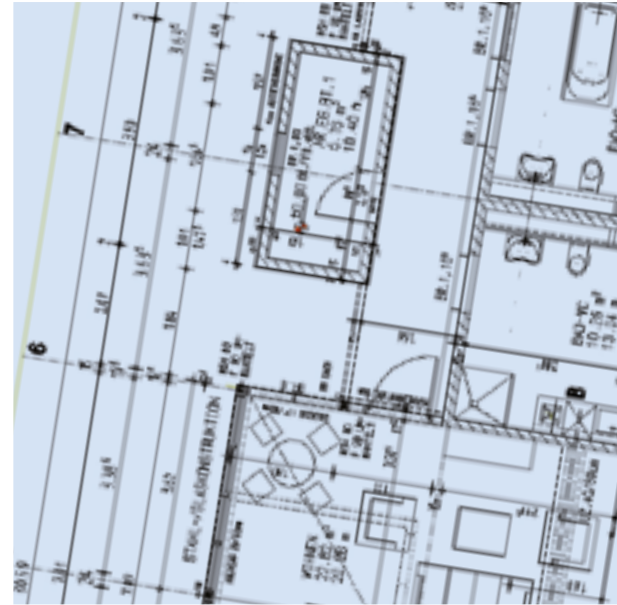
- Informationen einholen, zum Beispiel von Informations- und Beratungsstellen.
- Weitere Interessierte suchen, durch Zeitungsanzeigen, Radio, Aushänge in Stadtteilzentren oder Kirchengemeinden, Aufbau von Netzwerken.

### 2. Schritt: Gruppenfindung

- Regelmäßige Gruppentreffen zum Kennenlernen organisieren.
- Gemeinsam andere Wohnprojekte besichtigen.

### 3. Schritt: Gemeinsame Ziele festlegen

- Leitmotiv für ein Zusammenleben finden.
- Soziale Struktur der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner festlegen.
- Lage des Projektes klären, zum Beispiel altersgemischt oder nur Ältere, auf dem Land, in der Stadt.
- Anzahl der Wohnungen und der Personen, die in dem Projekt leben sollen, bestimmen.
- Gegenseitige Hilfe organisieren und Gemeinschaft pflegen.
- Interne Organisation gestalten.
- Gemeinschaftsräume und ihre Nutzung sowie Verwaltung festlegen.
- Pflege der Außenanlage und der Gemeinschaftsflächen organisieren.
- Gemeinsame Aktivitäten planen.
- Schriftliches Konzept erarbeiten und Verbindlichkeit klären.





#### 4. Schritt: Finanzierung klären

Wesentliche Unterschiede ergeben sich je nachdem, ob die Wohnungen gemietet werden sollen oder Eigentum gebildet werden soll (siehe 7. Schritt).

- Wie sieht die finanzielle Situation jedes Einzelnen aus?
- Gibt es Eigenkapital?
- Besteht Anspruch auf öffentliche Förderung?
- Welche Wohnkosten können maximal gezahlt werden?
- Wie hoch sind die Gesamtkosten?
- Wie werden die Gemeinschaftsflächen finanziert?

Bei der Frage der Finanzierung empfiehlt es sich, fachlichen Rat einzuholen. Beratungsstellen und Netzwerke können kompetente Fachleute nennen.

#### 5. Schritt: Suche nach einem Objekt

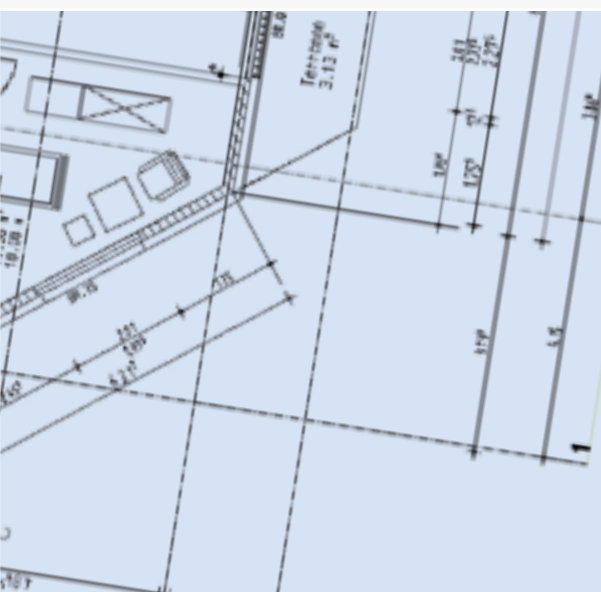
Je nach örtlicher Situation und Marktlage kann die Suche nach einem geeigneten Grundstück oder Gebäude recht langwierig sein. Wenn ein Objekt in die engere Wahl kommt, sind zum Beispiel folgende Fragen zu klären:

- Wem gehört es?
- Zu welchem Preis kann es gekauft, gepachtet oder gemietet werden?
- Ist dort eine Wohnbebauung und wenn ja, in welcher Form erlaubt (Bebauungsplan)?
- Gibt es Auflagen für den Umbau, zum Beispiel Denkmalschutz?



#### 6. Schritt: Geeignete Rechtsformen finden

Bei der Entscheidung, welche Rechtsform in Frage kommt, ist es ratsam, Fachleute einzubeziehen, die über spezielle Erfahrungen im Bereich „Gemeinschaftliches Wohnen“ verfügen.



Für Projektgruppen in der Gruppenfindungsphase und solche, die mit einem Wohnungsunternehmen als Vermieter kooperieren, bietet sich die Rechtsform „Verein“ an. Soll das Projekt selbst Trägerfunktion übernehmen, kommen außerdem folgende Modelle in Frage:

- Genossenschaft,
- Gesellschaft bürgerlichen Rechts,
- Wohnungseigentümer-Gemeinschaft,
- Wohnungseigentümer-Gemeinschaft kombiniert mit Erbbaurecht.

Als Entscheidungshilfe sind folgende Fragen hilfreich:

- Was wollen wir gemeinsam tun?
- Wer soll dabei sein?
- Wie soll die Haftung geregelt werden?
- Wie regeln wir untereinander Kompetenzen und Verantwortungen, Delegation und Rechenschaft?
- Welche Organe brauchen wir?
- Wie verteilen wir Gewinne und Verluste?
- Wie erfolgt der Eigenkapitaleinsatz?
- Wie kann man austreten, wann muss man ausscheiden?
- Was bekommt man beim Austritt, Ausscheiden oder bei der Auflösung der Gemeinschaft zurück? (Spekulationsverhinderung?)
- Soll ein Gericht oder ein selbst gewähltes Schiedsgericht in Konfliktfällen entscheiden?
- Was passiert im Erbfall?

### Gängige Rechtsformen für Gemeinschaftswohnprojekte

#### Verein

Mit der Mindestzahl von sieben Mitgliedern ist die Gründung eines Vereins auch für kleinere Wohninitiativen möglich und kann schon bei der Projektentwicklung die Verhandlungen mit externen Partnern erleichtern. In der Wohnphase kann der Verein sowohl für die interne Organisation des Projekts genutzt werden als auch Betreiber (zum Beispiel von Gemeinschaftseinrichtungen) oder Veranstalter (zum Beispiel für Angebote im Stadtteil) sein. Der Verein eignet sich vor allem in der Kooperation mit einem Wohnungsunternehmen / Investor. In der Rolle des Eigentümers oder Vermieters von Wohnungen findet man Vereine nur selten.

#### Genossenschaft

Wegen ihrer demokratischen Grundprinzipien (zum Beispiel „Ein Mensch – eine Stimme“, kein individuelles Eigentum) eignet sich die Rechtsform der eingetragenen Genossenschaft besonders gut für größere Wohnprojekte mit dem Ziel langfristiger Bindungen. Seit ca. 20 Jahren entstehen immer mehr neue Klein- und Dachgenossenschaften, die sich auf gruppenorientierte Wohnformen spezialisiert haben.

#### GbR

Die Rechtsform der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) wird durch das gemeinsame Handeln der Gruppe begründet und bietet im Umgang mit dem gemeinsamen Eigentum am Objekt viel Gestaltungsfreiraum. Da jedes GbR-Mitglied mit seinem vollständigen Vermögen haftet, eignet



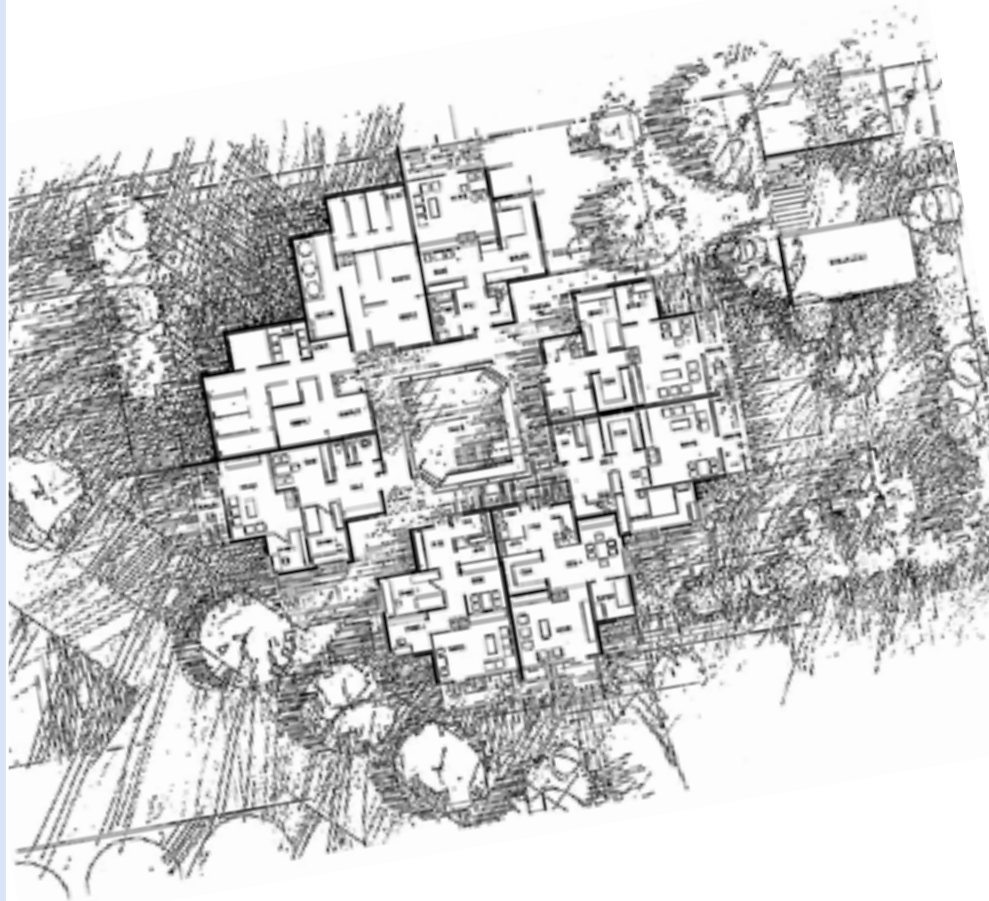
sich das Modell eher für kleine Gruppen (bis 10 Beteiligte) oder für die Planungs- und Bauphase (Baugemeinschaft). Längerfristige Bindungen sind zum Beispiel durch Aufnahme eines „neutralen Dritten als Hüter der Projektidee“ in die Eigentümergemeinschaft durch Vergabe des Grundstücks in Erbpacht möglich.

### **Wohnungseigentümer-Gemeinschaft**

Rechtliche Grundlage ist das Wohnungseigentumsgesetz (WEG). Jede Eigentümerin und jeder Eigentümer ist für die Finanzierung und Unterhaltung des Sondereigentums (Wohnung mit zugeordneten Nebenräumen/-flächen) individuell verantwortlich und haftet nur in Höhe ihres oder seines Eigentumsanteils. Eine Gemeinschaftsordnung regelt das Verhältnis der Miteigentümerinnen und Miteigentümer untereinander und den Umgang mit dem Gemeinschaftseigentum. Ein Einfluss der Gruppe beim Eigentumswechsel kann nur durch Vor- oder Ankaufsrechte gesichert werden.

### **Wohnungseigentümer-Gemeinschaft kombiniert mit Erbaurecht**

Im Rahmen des Erbaurechts wird das Grundstück nicht gekauft, sondern wird gegen einen Pachtzins auf lange Zeit den Eigentümern der Wohnungen überlassen. Die Investitionskosten mindern sich dadurch um den Grundstückspreis. Über den Erbaurechtsvertrag können zudem ideelle Ziele festgeschrieben werden (zum Beispiel Spekulationsverhinderung). Neben den Rechten, die die Wohnungseigentümer in der Eigentümerversammlung geltend machen, ist das Bestimmungsrecht aus dem Erbaurechtsvertrag zu berücksichtigen.



### **7. Schritt: Mitwirkung bei Planung und baulicher Umsetzung**

Bei der Auswahl von Architekten und Bauträgern sollte nicht nur auf die fachliche Kompetenz geachtet, sondern auch Wert auf eine qualifizierte Begleitung der Projektgruppe gelegt werden. Die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner können sich zur Kostenreduktion mit Eigenleistungen am Bau beteiligen. Zu klären ist hier beispielsweise:

- Worauf soll / kann Einfluss genommen werden?
- Wie ist die Planungsbeteiligung organisiert?
- Welche Eigenleistungen sind zu erbringen?
- Welche Kostenreduzierungen sind dadurch zu erwarten?

# Ginkgo Langen e.V.

Der Verein Ginkgo Langen e.V. wurde im Herbst 2002 mit etwa 50 Mitgliedern gegründet und als gemeinnützig anerkannt. Heute sind es fast 100. Sie alle sind sich darüber einig, dass sie im Alter nicht allein, nicht im Heim und nicht zu Lasten ihrer Kinder leben wollen.

Um eine Alternative für Selbstständiges und Gemeinschaftliches Wohnen im Alter zu ermöglichen, wurde mit dem Gemeinnützigen Siedlungswerk Frankfurt (GSW) das erste Ginkgo Haus geplant, realisiert und im Herbst 2007 bezogen. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage wurde ebenfalls in Zusammenarbeit mit dem GSW ein weiterer Bau, das Haus „Ginkgo 2“ erstellt, Erstbezug im April 2013.

Aktuell wird das Ginkgo-Haus 1 von 28 Personen und das Ginkgo Haus 2 von 21 Personen bewohnt. Diese 49 Personen wohnen in barrierefreien Zwei- und Drei-Zimmer-Wohnungen in der Größe von 50 bis ca. 90 m<sup>2</sup>. Im Haus 2 sind zwei Wohnungen rollstuhlgerecht ausgebaut worden. Die Grundrisse konnten variabel, die Ausstattung individuell gestaltet werden. Das GSW war für Mitbestimmung und -planung offen und machte Sonderwünsche möglich. Die Häuser sind ökologisch in Niedrigenergie-Bauweise erstellt, der Restwärmebedarf wird durch eine Pelletheizung bzw. durch ein Blockheizkraftwerk gedeckt. Die Dächer sind begrünt. In beiden Häusern gibt es einen Gemeinschaftsraum mit Nebenräumen, Abstellräume oder Keller zu jeder Wohnung, Waschküchen, Abstellplätze für Autos, dazu große, barrierefreie Gärten und im ersten Gebäude ein Gästeappartement. In den Häusern wohnen Frauen und Männer, die sich selbstständig versorgen, nutzen jedoch im Bedarfsfall die häusliche Nachbarschaftshilfe, zu der sie sich gegenseitig verpflichtet haben. Das Miteinander der Wohngemeinschaft wird bei sportlichen, kulturellen und auch bei geselligen Aktivitäten im Haus oder auch außerhalb genossen. Trotz der unterschiedlichen Lebensgewohnheiten, Erfahrungen, Fähigkeiten, Temperamente, Vorlieben und Geschmäcker profitiert jeder von jedem.

Um auch im Falle einer demenziellen Erkrankung in der Gemeinschaft bleiben zu können, wurde in Kooperation mit dem Demenz-Forum Darmstadt e.V. im Ginkgo-Haus 1 eine ambulant betreute Wohngruppe für demenziell Erkrankte mit 10 Einzelzimmern und einem großzügig gestalteten Wohn- und Essbereich eingerichtet. Im Bedarfsfall haben „Ginkgos“ das Recht auf bevorzugte Aufnahme. Mehrere „Ginkgos“ beteiligen sich ehrenamtlich an der





individuellen Betreuung der dementen Mitbewohnerinnen und Mitbewohner durch Mithilfe beim Kochen, Spielen, Musizieren, Spaziergehen, bei Arztbesuchen und nicht zuletzt durch Ausfahrten mit einer Fahrradrickscha.

Aufgabe des Vereins ist es unter anderem, durch Beratung und Öffentlichkeitsarbeit andere Menschen anzuregen, sich rechtzeitig mit der Frage ihres Wohnens im Alter zu befassen. Darüber hinaus werden offene Treffen veranstaltet, bei denen über die unterschiedlichsten Aspekte des Älterwerdens und zeitgemäße Themen referiert und diskutiert wird.

## Ginkgo Langen e.V.

### Projektadresse:

Georg-August-Zinn-Str. 2  
63225 Langen

### Kontaktadressen:

Ginkgo Langen e.V.  
Georg-August-Zinn-Str. 2 und  
Georg-August-Zinn-Str. 11  
Tel.: 06103/80479105  
ginkgo-langen@web.de  
www.ginkgo-langen.net

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft für ältere Menschen zzgl. betreuter Wohngruppe für demenziell Erkrankte im Haus 1
<b>Eigentümer</b>	Gemeinnütziges Siedlungswerk (GSW) Frankfurt/M.
<b>Baujahr</b>	2002 und 2013 (Fertigstellung)
<b>Projektgröße</b>	Ginkgo-Haus 1: 34 Wohnungen zwischen 50 und 89 m <sup>2</sup> , davon 4 Wohneinheiten als „Demenz-WG“. 2 Wohneinheiten als Gemeinschaftsraum 1 Wohneinheit als Gästeapartment Ginkgo-Haus 2: 18 Wohneinheiten zwischen 56 und 80 m <sup>2</sup> , davon 2 Wohneinheiten rollstuhlgerecht 1 Wohneinheit als Gemeinschaftsraum
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Ginkgo-Haus 1: ca. 100 m <sup>2</sup> mit Küche, Büro und Toiletten Ginkgo-Haus 2: ca. 65 m <sup>2</sup> mit Küche und behindertengerechter Toilette
<b>Baukosten/Mietkosten</b>	Haus 1: Kaufpreis 2.250 Euro/m <sup>2</sup> zzgl. Erbpachtzinsen Mietpreis ca. 12,85 Euro/m <sup>2</sup> - Reduktion durch eine Mietvorauszahlung auf 7,30 Euro Haus 2: Kaufpreis 3.000 Euro/m <sup>2</sup> inkl. Grundstücksanteil und 1/17 Anteil am Gemeinschaftsraum Mietpreis ca. 12,70 Euro/m <sup>2</sup> - Reduktion durch eine Mietvorauszahlung auf 9,35 Euro

# Die Herbstzeitlosen Wohn- gemeinschaft 50 plus e.V., Bad Orb

Bad Orb hat den höchsten Anteil älterer Menschen in Hessen. Anlass genug für eine Mitarbeiterin des Diakonischen Werkes und den damaligen Pfarrer des Ortes, das Thema „Gemeinschaftliches Wohnen“ ins Blickfeld zu stellen und ein Wohnprojekt für ältere Menschen zu entwickeln.

Die Idee sprach sich schnell herum und stieß auf großes Interesse. Von zunächst 28 Interessenten verblieb ein harter Kern von 10 Personen, die nach zwei Jahren 2002 den Verein gründeten, dem seitens des Finanzamtes die Gemeinnützigkeit anerkannt wurde. Weitere zwei Jahre lang wurde nach einem geeigneten Domizil gesucht, bis das Appartement-Hotel „Spessart“ gefunden wurde. Das Haus liegt ruhig und zentral oberhalb des Kurparks. Der Ortskern ist fußläufig in zehn Minuten zu erreichen oder über den Stadtbus, dessen Haltestelle sich in unmittelbarer Nähe befindet.

Mit dem Eigentümer des Hauses konnte 2004 ein langfristiger Vertrag über die Nutzung des Anwesens als Gemeinschaftswohnanlage geschlossen werden. Der Verein hat das Vorrecht bei der Belegung von freien oder frei werdenden Wohnungen und kann auf die Kündigung einer Bewohnerin oder eines Bewohners hinwirken. Die Haltung von Haustieren ist grundsätzlich erlaubt.

Die 18 Vereinsmitglieder bewohnen im Haus 18 von insgesamt 25 Wohnungen. Die nicht von Vereinsmitgliedern belegten Wohnungen werden vom Eigentümer mit Duldung des Vereins an Nichtmitglieder vermietet. Leerstände gehen damit nicht zu Lasten des Vereins. Einmal im Monat findet im Gemeinschaftsraum das Mitgliedertreffen statt, bei dem alle wichtigen und weniger wichtigen Angelegenheiten besprochen und entschieden werden, auch die gemeinsamen Unternehmungen und Veranstaltungen. Jeden ersten Mittwoch im Monat findet sich, wer Lust hat, zum „Stammtisch“ ein, welcher außerhalb der Wohnanlage in einem Gasthaus stattfindet. Darüber hinaus gibt es eine Vielfalt an gemeinschaftlichen Aktivitäten, die überwiegend im Gemeinschaftsraum abgehalten werden.

Interessierte, die sich zuvor angemeldet haben, werden am letzten Samstag im Monat im Eingangsbereich der Wohnanlage empfangen und über das Wohnprojekt informiert.







## Hausgemeinschaftsprojekt in ehemaligem Appartement-Hotel

Die Mitglieder haben sich folgende Ziele gesteckt:

Wir alle wollen

- so lange wie möglich körperlich und geistig gesund und fit bleiben,
- unabhängig bleiben, unsere persönliche Freiheit bewahren und unser Leben selbst bestimmen,
- unsere Lebensbedingungen aktiv mitgestalten und am gesellschaftlichen Leben teilnehmen und teilhaben,
- die Kontakte untereinander pflegen und fürsorglich miteinander umgehen,
- uns im Alltag gegenseitig unterstützen und helfen,
- solange wie möglich in der eigenen Wohnung verbleiben, auch bei eintretender Pflegebedürftigkeit,
- weder unseren Kindern noch anderen Verwandten zur Last fallen,
- nicht zu Sklaven vom eigenen Haus und Garten werden (Wohnqualität steht über Wohnquantität).

Ziel ist es, selbständiges Wohnen und eigenständige Haushaltsführung vor dem Hintergrund größtmöglicher Sicherheit (Barrierefreiheit) zu fördern und den Eintritt von Pflegebedürftigkeit und damit den Umzug in ein Pflegeheim zu verhindern oder zumindest hinauszuzögern. Ein jeder bemüht sich um einen fairen und liebevollen Umgang und bringt sich bei der Bewältigung der anstehenden Aufgaben entsprechend seinen Möglichkeiten ein. Auf Vorschriften und verbindliche Regeln werden weitestgehend verzichtet. Alles beruht auf Freiwilligkeit. Es werden keine erbrachten Leistungen bewertet oder gegeneinander aufgerechnet.

### Die Herbstzeitlosen Wohngemeinschaft 50 plus e.V.

#### Projektadresse:

Bennweg 2  
63619 Bad Orb  
Homepage: [www.dieherbstzeitlosen-wg50plus.de](http://www.dieherbstzeitlosen-wg50plus.de)

#### Kontaktadressen:

Hertha Bienhoff (1. Vorsitzende)  
Bennweg 2  
63619 Bad Orb  
Tel.: 06052 9195199  
E-Mail: [hebienhoff@web.de](mailto:hebienhoff@web.de)

Christiane Kilbride (2. Vorsitzende)  
Bennweg 2  
63619 Bad Orb  
Tel.: 06052/912719  
E-Mail: [christiane@kilbride.de](mailto:christiane@kilbride.de)

Edith Münch (Schriftführerin)  
Bennweg 2  
63619 Bad Orb  
Tel.: 06052/3097748  
E-Mail: [edith.muench@gmx.de](mailto:edith.muench@gmx.de)

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft mit Wohngemeinschaftscharakter; Mietwohnungen
<b>Eigentümer</b>	Klaus Kesselring in Bad Orb
<b>Baujahr</b>	1993, Einzug seit 1. Mai 2005
<b>Projektgröße</b>	25 Wohneinheiten (frei finanziert), z. Zt. 18 Personen im Alter zwischen 60 und 86 Jahren; die Größe der Wohnungen beträgt 41-98 m <sup>2</sup>
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsraum im Souterrain mit Küche, Wellness- und Fitnessraum, Garten
<b>Mietkosten</b>	Kaltmiete: 6,50 Euro/m <sup>2</sup> , ortsübliche Nebenkosten nach Verbrauch und nach Wohnfläche; für die Gemeinschaftsräume fallen nur Nebenkosten an, keine Mietzahlungen

# Alternativ Wohnen 2000 Kassel - Neue Wege für Jung und Alt eG

Menschen jeden Alters leben hier zusammen in solidarischem Miteinander, sie unterstützen sich gegenseitig. Die Bedürfnisse des Einzelnen werden ebenso gesehen wie die der Gemeinschaft.

Im Eigentum der Genossenschaft befinden sich 3 Sozialwohnungen sowie die Gemeinschaftsräume im Erdgeschoss. Fehlendes Eigenkapital wurde durch Genossenschaftsanteile sowie Eigenleistung bei der Planung und den Bauarbeiten ersetzt. Einbezogen wurden auch zinsgünstige Privatkredite. Die 16 freifinanzierten Eigentumswohnungen sind zum größten Teil selbstgenutzt. Drei Wohnungen hiervon sind mittlerweile vermietet.

Heute wohnen im Projekt 34 Männer und Frauen, Kinder und Jugendliche, Ehepaare, Alleinerziehende und Alleinstehende mit unterschiedlichen Berufen und sozialem Stand, im Alter zwischen 3 und 78 Jahren. Ein Drittel der Bewohnerinnen und Bewohner sind ältere Menschen.

Die Genossenschaft wird ehrenamtlich verwaltet, es gibt einen Vorstand und einen Aufsichtsrat. Die Bewohnerversammlung findet einmal monatlich statt. Für den Garten und die Einrichtung der Gemeinschaftsbereiche gibt es zuständige Gruppen von jeweils 2-3 Personen, die sich nach Bedarf treffen. Hausmeister-tätigkeiten werden von einzelnen Bewohnerinnen und Bewohnern und an zwei Jour fixe-Terminen von allen Bewohnerinnen und Bewohnern geleistet.

Der große Gemeinschaftsraum mit Küche und vorgelagerter Terrasse wird vielfältig genutzt, zum Beispiel als Aufenthaltsraum für alle Bewohnerinnen und Bewohner und als Raum für Veranstaltungen. Zweimal wöchentlich wird von zwei Kochgruppen ein gemeinsames Essen angeboten. Ein kleiner Chor mit Menschen aus dem Wohnprojekt und auch von außerhalb gibt die Möglichkeit, eine andere Form der Kommunikation zu leben. Der Gemeinschaftsraum wird gelegentlich für private Veranstaltungen vermietet.



## Gemeinschaftliches generationenübergreifendes Miet- und Eigentumsprojekt mit sozialer Mischung



### Alternativ Wohnen 2000 Kassel - Neue Wege für Jung und Alt eG

#### Projektadresse:

Julie-von-Kästner-Str. 30  
34131 Kassel

#### Kontaktadresse:

wie Projektadresse  
Frau Ute Zielinski  
Alternativ Wohnen 2000  
Tel.: 0561/316905-02  
Fax: 0561/316906-04

Weitere Gemeinschaftsräume sind ein Kinderspielzimmer, ein Gästeapartment, ein Büro sowie im Keller eine Werkstatt und ein Mehrzweckraum für Jugendliche und Hobbys der Bewohnerinnen und Bewohner.

Das Gemeinschaftsleben ist vielfältig. Neben den vereinbarten Aktivitäten in Haus und Garten plant man hin und wieder in kleineren Gruppen gemeinsame Unternehmungen oder unternimmt auch spontan etwas zusammen. Die Anteilnahme am Schicksal der anderen gibt Sicherheit und wirkt der Einsamkeit entgegen. Bei Bedarf werden notwendige Hilfeleistungen durch die Gruppe erbracht. Falls eine Dauerpflege erforderlich wird, soll die Hilfe professioneller Pflegedienste in Anspruch genommen werden. Es gibt, wie in fast jedem Wohnprojekt, gelegentlich Konflikte, die mit Hilfe von Supervision besprochen werden können.

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft; Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt, soziale Mischung
<b>Eigentümer</b>	Genossenschaft: 3 Sozialwohnungen und Gemeinschaftsräume Privateigentümer: selbstgenutzt und teilweise vermietet
<b>Baujahr</b>	März 2000 - März 2001 erste Einzüge im Dezember 2000
<b>Projektgröße</b>	19 Wohneinheiten die Größe der Wohnungen beträgt 34-108 m <sup>2</sup> 34 Bewohner/-innen im Alter zwischen 3 und 78 Jahren
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Im EG: Gemeinschaftsraum mit Küche und Gemeinschaftsterrasse, Kinderraum, Büro, Gästewohnung Im KG: Mehrzweckraum, Werkstatt, Biokeller, Vorratskeller, Möbelkeller, Musikkeller Pflanzenraum, Gartengeräte- und Holzraum, Freiflächen: eine Dachterrasse und Garten
<b>Baukosten / Mietkosten</b>	Kosten bei Eigentum: 1.300,- bis 1.500,- Euro/m <sup>2</sup> ; Miete bei Sozialwohnungen und frei finanziert Wohnung: 5,00 bis 6,20 Euro/m <sup>2</sup>

# WoGe - Wohnen für Generationen e.V., Marburg

Die Ursprungsgruppe der WoGe (Wohnen für Generationen e.V.) entstand 1993 anlässlich einer Veranstaltung der Johanniter mit dem Titel „Wohnmöglichkeiten im Alter - gemeinsames Leben von Jung und Alt“.

Bis zur Baufertigstellung im Jahr 2002 wechselte die Besetzung der Gruppe mehrmals. Seitdem wohnen im Projekt 13 Parteien: 15 Erwachsene und 3 Kinder im Alter zwischen 5 und 86 Jahren. Die Nassauische Heimstätte (ehemals Wohnstadt Kassel) konnte als Bauherr und Eigentümer der 3 zusammengehörenden Häuser gewonnen werden. Die Wohnungen wurden im sozialen Wohnungsbau erstellt, die einzelnen Vereinsmitglieder sind Mieter. Zwei Personen sind pflegebedürftig und nehmen zurzeit Hilfe durch Mitbewohnerinnen und Mitbewohner und Pflegedienste in Anspruch.

Teil des Projektes sind zwei barrierefreie Wohnungen. Eine davon wird von einem Rollstuhlfahrer bewohnt. Leider sind die übrigen Wohnungen und Gebäude nicht barrierefrei, sodass bei steigendem Bedarf an barrierefreier Wohnfläche bauliche Maßnahmen wie zum Beispiel Treppenlifte erforderlich werden.

Der Verein verfügt über ein niedergelegtes Konzept und eine Vereinssatzung. Alle 14 Tage trifft sich die Hausgemeinschaft - einmal zu einem Arbeitstreffen und alternierend zum geselligen Beisammensein - im hauseigenen Gemeinschaftsraum.

Wöchentlich wird im Gemeinschaftsraum Gymnastik angeboten. Für die Wartung der Gemeinschaftsflächen sorgen die Bewohnerinnen und Bewohner nach Serviceplänen. Gelegentlich wird der Gemeinschaftsraum anderen Organisationen für ihre Veranstaltungen zur Verfügung gestellt.

Die rückwärtigen Hausseiten und die Balkone sind zu einem Hof ausgerichtet. Hier bieten Sitzgelegenheiten auf der Wiese mögliche Treffpunkte. Für die Jüngsten sind ein Kinderspielhaus und ein Kaninchenstall eingerichtet worden.





## Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt



### WoGe - Wohnen für Generationen e.V. Marburg

#### Projektadresse:

Auf dem Wehr 9  
35037 Marburg/Lahn

#### Kontaktadressen:

Alois Wilhelm  
wie Projektadresse  
Tel.: 06421/22545  
E-Mail: fgwa.hessen@web.de

Bärbel Raabe  
wie Projektadresse  
Tel.: 06421 24815

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft; Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt; soziale Mischung
<b>Eigentümer</b>	Nassauische Heimstätte (ehemals Wohnstadt) Frankfurt und Kassel; 13 Mietwohnungen
<b>Baujahr</b>	2001, Einzug: 2002
<b>Projektgröße</b>	13 Wohneinheiten, die Größe der Wohnungen beträgt 50-90 m <sup>2</sup> , 19 Bewohner/-innen im Alter zwischen 5 und 86 Jahren
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsraum, Kinderspielhaus, Fahrradhäuschen, Sitzgruppe im Hof auf der Wiese, Parkplatz
<b>Mietkosten</b>	Kaltmiete: 6,00-7,00 Euro/m <sup>2</sup> zuzüglich 2,00 Euro pro m <sup>2</sup> für Betriebskosten, Gemeinschaftsraum: 15,00 Euro pro Wohneinheit pro Monat; Vereinsbeitrag: 5,00 Euro je erwachsene Person pro Monat

# WohnSinn eG, Darmstadt



Die Genossenschaft wurde 1998 von Mitgliedern des Fördervereins „Gemeinschaftlich Wohnen Jung und Alt“ gegründet und versteht sich als Dach über selbstverwaltete Hausgemeinschaften. 2003 wurde das erste Gebäude mit 39 Wohnungen, 2008 das zweite mit 34 Wohnungen bezogen.

Etwa 8% der Nutzfläche sind jeweils Gemeinschaftsräume wie Gästezimmer, Werkstatt und ein großer Raum für Versammlungen und Feiern. Die Gebäude sind weitgehend barrierefrei erschlossen (Aufzug, Laubengänge, Automatiktüren).

Beide Gebäude sind Passivhäuser (sehr geringer Energieverbrauch) und mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet. Einige Haushalte organisieren zusammen eine Carsharing-Gruppe.

Über Quoten und unterschiedliche Wohnungsgrößen wurde eine erreicht. 10% der Wohnungen sind Menschen mit Behinderungen vorbehalten, bei weiteren 10% haben Migrantinnen und Migranten Vorrang. Ein Drittel der Wohnungen sind öffentlich geförderte Sozialmietwohnungen. Ein weiterer Teil sind Mietwohnungen, die mit Hilfe von Genossenschaftseinlagen und anderen Beiträgen der Bewohnerinnen und Bewohner finanziert wurden. Außerdem wurden eigentumsähnliche Dauerwohnrechte an Genossinnen und Genossen verkauft.



# Generationenübergreifende Hausgemeinschaft mit nachbarschaftlicher und ökologischer Orientierung und sozialer Mischung

Arbeitsgruppen der Hausgemeinschaften kümmern sich um die Gebäude und Außenanlagen, die Bewirtschaftung der Gemeinschaftsräume, die Verwaltung und das Gemeinschaftsleben. Sie werden von den gewählten Bewohnerräten koordiniert, die auch die regelmäßig stattfindenden Bewohnerversammlungen leiten. Hier werden wichtige Entscheidungen und Regeln des Zusammenlebens abgestimmt.

## WohnSinn eG, Darmstadt

### Adresse Genossenschaft:

Elisabeth-Selbert-Str. 10 A  
64289 Darmstadt

E-Mail: [vorstand@wohnsinn-darmstadt.de](mailto:vorstand@wohnsinn-darmstadt.de)  
Homepage: [www.wohnsinn-darmstadt.de](http://www.wohnsinn-darmstadt.de)

### Kontakt:

Willi Wagner  
Tel.: 06151/377712



<b>Projekttyp</b>	Selbstverwaltete Hausgemeinschaften, generationenübergreifende Wohnprojekte, soziale Mischung, ökologisch orientiert
<b>Eigentümer</b>	Genossenschaft WohnSinn eG mit geförderten und frei finanzierten Mietwohnungen sowie Dauerwohnrechten nach WEG
<b>Bezug</b>	2003 und 2008
<b>Projektgröße</b>	39 und 34 Wohnungen zwischen 48 m <sup>2</sup> - 150 m <sup>2</sup> und jeweils gut doppelt so viele Bewohnerinnen und Bewohner als Wohnungen
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Multifunktionsraum mit Küche + rollstuhlgerichtetem WC, Jugendraum, Fahrradwerkstatt, Kinderraum, Appartement, Büro, 2 Gästezimmer, Sauna, Dachterrasse, Innenhof, Wasch- und Trockenräume, rund 8 % der Nutzfläche sind Gemeinschaftseinrichtungen
<b>Kaufpreis/Mietkosten</b>	Kosten bei Eigentum: 1.600 Euro bis 1.900 Euro pro m <sup>2</sup> (mit umgelegten Kosten Gemeinschaftsräume, ohne Grundstückskosten, ohne Stellplatz); Grundstück in Erbpacht  Mietkosten gefördert: 4,80 - 6,30 Euro/m <sup>2</sup> Mietkosten ungefördert: unterschiedlich je nach finanzieller Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner; ohne Beteiligung 9,90 - 11,80 Euro/m <sup>2</sup> , geringe Nebenkosten durch Passivhausbauweise und Eigenarbeit
<b>In Planung</b>	Wohnprojekt „WohnBunt“ mit ca. 30 Wohneinheiten auf der Konversionsfläche der Lincolnsiedlung, Darmstadt

# Neues Wohnen Hattersheim e.V.

Die Stadt Hattersheim erstellte für diese Wohngegend, die auch zum Programm „Soziale Stadt“ gehört, ein Konzept für Wohnträume. Die entstandene Kerngruppe nannte sich bald „Neues Wohnen Hattersheim“ und gab sich nach der Vereinsgründung den Namen „Newo“. Weitere Interessenten kamen später zur Ursprungsgruppe dazu: aus der Nachbarschaft, durch die Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft GmbH und aufmerksam geworden durch eine Fernsehsendung und durch einen Internetauftritt. Im Rahmen der Sozialen Stadt und initiiert von der Stadt Hattersheim wurde zudem das Projekt „Südringtreff“ als Brücke der Wohnanlage zum Stadtteil gegründet, das insbesondere die Gemeinschaftsräume der Wohnanlage verwaltet und eine Vermietung auch an Vereine und Privatpersonen regelt.

Die Wohnanlage wurde als Neubau erstellt. Die HAWOBAU versucht innerhalb ihrer Neubautätigkeiten immer wieder neue Themen zu erproben, so auch die „Wohnträume in Hattersheim“. Hier wurden die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung und Konzeption, auch im Hinblick auf integrative Formen des Zusammenlebens, einbezogen. Sie werden auch beteiligt bei der Entscheidung über die Vermietung an neue Bewohnerinnen und Bewohner.

Die Projektbewohnerinnen und -bewohner treffen sich alle zwei Monate, zusätzlich bei Bedarf und zu besonderen Anlässen. So auch zu jahreszeitlichen Festen wie Ostern, Nikolaus und Weihnachten.

Spontane gemeinsame Unternehmungen ergeben sich. Das Café im Projekt öffnet sich einmal wöchentlich für die Nachbarschaft. Die Bewohnerinnen und Bewohner klären untereinander die Aufteilung zur Reinigung der Gemeinschaftsflächen und die Durchführung kleinerer Reparaturen.







# Hausgemeinschaft - Gemeinschaftliches, generationen- übergreifendes und interkulturelles Mietprojekt



## Newo Neues Wohnen Hattersheim e. V.

### Projektadresse:

Südring 16  
65795 Hattersheim

### Kontaktadresse:

wie Projektadresse  
Rosemarie Klingner  
Tel.: 06190/8020111  
Homepage: [www.wohnen-in-hattersheim.de](http://www.wohnen-in-hattersheim.de)  
E-Mail: [Rosemarie.Klingner@gmx.de](mailto:Rosemarie.Klingner@gmx.de)

### Projekttyp

Hausgemeinschaft; Gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen - interkulturell, Mietprojekt

### Eigentümer

Hattersheimer Wohnungsbaugesellschaft (HaWoBau), 42 Wohneinheiten, 3 Wohneinheiten (frei finanziert), 39 Mietwohnungen (öffentlich gefördert)

### Baujahr

2001, Einzug 2004

### Projektgröße

42 Wohneinheiten, die Größe der Wohnungen beträgt 45-85 m<sup>2</sup>, die Bewohner/-innen sind im Alter zwischen 1 und 76 Jahren

### Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsraum, 2 Gästeapartements, Vereinsbüro, Tiefgarage, Terrasse, Freifläche, Waschküche, Fahrradboxen

### Mietkosten

Mietkosten (geförderte Wohnungen): 6,65 Euro/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten,  
Mietkosten (frei finanzierte Wohnungen): 9,00 Euro/m<sup>2</sup> inkl. Nebenkosten,  
Gemeinschaftsflächen in der Miete enthalten

# Preungesheimer Ameisen, Frankfurt am Main



Durch die Initiative einer einzelnen Person entstand mit Unterstützung der Caritas und der Stadt Frankfurt eine Planungsgruppe für ein Gemeinschaftliches Wohnprojekt. Die personelle Besetzung der Gruppe veränderte sich mehrfach. Im Mai 2006 zogen die ersten Mieterinnen und Mieter in den Neubau in Frankfurt-Preungesheim, in den „Frankfurter Bogen“, ein. Auf 4 Stockwerken leben 18–20 Personen in 2–4-Zimmer-Wohnungen. Die Diakonie unterhält im Haus 2 Wohngruppen für demenziell Erkrankte. Erklärtes Ziel ist das generationenübergreifende Wohnen.

Eigentümer ist das Gemeinnützige Siedlungswerk. Durch den Einsatz von Mieterdarlehen verringert sich die Miete, festgelegt auf 15 Jahre.

Das Gebäude ist barrierefrei hinsichtlich der Wohnungen und insbesondere der Bäder. Ein Fahrstuhl ist vorhanden. Neben dem Gebäude wurde der Gemeinschaftsraum als separates Häuschen innerhalb des Gartens gebaut. Er wurde von den Bewohnerinnen und Bewohnern selbst eingerichtet und soll auch an Interessierte aus dem Stadtteil vermietet werden. Auf diese Weise öffnet sich das Projekt für andere Menschen des Stadtteils.





## Gemeinschaftliches generationenübergreifendes Mietprojekt

Im Haus selbst gibt es eine Wohngruppe für demenziell Erkrankte. Sie nutzen gemeinsam das Treppenhaus, doch jeder hat seinen eigenen Garten.

Der Stadtteil befindet sich mit vielen weiteren Neubauten im Aufbau. Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und eine Apotheke gibt es in der Nähe, ebenso einen ÖPNV-Anschluss.

Gemeinschaftliche Aktivitäten über die üblichen Treffen in Gemeinschaftsraum und Garten hinaus, wie zum Beispiel gemeinsame Fahrten in den Supermarkt, sind vorgesehen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner erleben die Atmosphäre als angenehm. Konflikte werden beherzt angegangen, ganz nach dem Motto: „Sympathie verbindet“.

Man wohnt gemeinsam, und doch hat jeder sein Eigenleben in der eigenen Wohnung.

### Preungesheimer Ameisen

#### Projektadresse:

Gundelandstr. 7-9  
60435 Frankfurt am Main

#### Kontaktadresse:

wie Projektadresse  
Christiana Hanka  
Tel.: 069/545210  
Homepage: [www.preungesheimer-ameisen.de](http://www.preungesheimer-ameisen.de)  
E-Mail: [cchanka@t-online.de](mailto:cchanka@t-online.de)

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft; Gemeinschaftliches Wohnen für Seniorinnen und Senioren unter und über 65 Jahren, Mietwohnungen mit Mieterdarlehen
<b>Eigentümer</b>	Gemeinnütziges Siedlungswerk Frankfurt (GSW)
<b>Baujahr</b>	2006, Einzug 01.05.2006
<b>Projektgröße</b>	23 Wohneinheiten, die Größe der Wohnungen beträgt 43-90 m <sup>2</sup> , 18 Bewohner/-innen im Alter zwischen 60 und 75 Jahren
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsraum, Garten, Hobbywerkstatt im Keller, Fahrradkeller, Tiefgarage
<b>Mieterdarlehen/Mietkosten</b>	6,07 Euro/m <sup>2</sup> bei einem Mieterdarlehen von 600,00 Euro/m <sup>2</sup> , Gemeinschaftsraum: ca. 28,00 Euro/m <sup>2</sup> je Person inkl. Nebenkosten und Umlagen

# Anders leben - anders wohnen e.V., Frankfurt am Main

12 Erwachsene und 3 Kinder im Alter zwischen 10 und 84 Jahren leben hier in 7 Haushalten, davon 4 Singlehaushalte. Träger der generationenübergreifenden Mietergemeinschaft ist die Nassauische Heimstätte.

Der Verein „Anders Leben - anders Wohnen“ wurde 1995 von einer Gruppe von Frauen, die sich anlässlich einer Veranstaltung über das Leben im Alter fand, gegründet. In diesem Wohnprojekt wird manchmal gemeinsam gekocht oder füreinander eingekauft, und es gibt gemeinsame Unternehmungen, wie z.B den Besuch anderer Wohnprojekte. Kinder erhalten durch zwei ältere Bewohnerinnen Hilfe bei den Hausaufgaben. Eine der älteren Bewohnerinnen berät häufig Besucherinnen und Besucher, die sich für das Gemeinschaftliche Wohnen interessieren und mehr darüber wissen möchten.

Der Verein verfügt über eine Satzung. Ein Teil der Mitglieder wohnt nicht im Wohnprojekt. Durch die Vermietung des Gemeinschaftsraumes öffnet sich das Projekt in die Nachbarschaft, zum Beispiel mit einem Nachbarschaftskaffee.

Ebenso wird der Spielplatz, der sich unmittelbar auf der Wiese hinter dem Haus befindet, auch von der Nachbarschaft genutzt.

Das Gebäude wurde 2002 als Ergänzung an ein Haus aus den 1960er Jahren gebaut. Schalträume können, je nach Bedarf der Bewohnerinnen und Bewohner, aus 2-Zimmer-Wohnungen 3-Zimmer-Wohnungen machen und umgekehrt.

Dank dem jahrelangen Engagement der Wohngruppe konnte erreicht werden, dass die Nassauische Heimstätte nachträglich das Gebäude mit einem Aufzug ausgestattet hat.



## Gemeinschaftliches, generationen- übergreifendes Mietprojekt



**Anders leben – anders wohnen e.V.**  
Frankfurt am Main

**Projektadresse:**

Leuchte 35 a  
60388 Frankfurt am Main

**Kontaktadresse:**

wie Projektadresse  
Friedhelm Ardel-Theeck  
Tel.: 06109/36751  
E-Mail: andersleben-anderswohnen@web.de

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft; generationenübergreifendes Wohnen als Mietergemeinschaft
<b>Eigentümer</b>	Nassauische Heimstätte, 8 Wohneinheiten (frei finanziert)
<b>Baujahr</b>	2002, Einzug: August 2002
<b>Projektgröße</b>	8 Wohneinheiten, die Größe der Wohnungen beträgt 50 -90 m <sup>2</sup> , 17 Bewohner/-innen (10 Erwachsene und 7 Kinder) im Alter zwischen 1 und 76 Jahren
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsraum, Fahrradschuppen, Dachterrasse, Aufzug, Spielplatz (Verfügung: Nassauische Heimstätte), geteilt mit der umliegenden Nachbarschaft
<b>Mietkosten</b>	8,50 Euro/m <sup>2</sup> Kaltmiete, ermäßigt (mit WBS-Wohnberechtigungsschein) 7,25 Euro/m <sup>2</sup> ; Gemeinschaftsraum: mietfrei Nebenkosten des Gemeinschaftsraums: 130 Euro durch Vermietung an Nachbarschaft und durch Vereinsmittel

# LebensAlter e. V., Ginsheim-Gustavsburg

Im August 1987 trafen sich erstmals 16 an einem Wohnprojekt interessierte Familien, informiert durch einen Artikel in der lokalen Presse, der auf Initiative des Instituts „Wohnen und Umwelt GmbH“ (IWU) erschien. 11 Familien realisierten mit Beratung durch das IWU das Bau-, Wohn- und Lebensprojekt, wobei auch individuelle Wünsche berücksichtigt wurden.

In Arbeitsgruppen wurde die Gründung der Genossenschaft vorbereitet, die 1989 mit der Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte.

Inzwischen hat sich ein reges Gemeinschaftsleben entfaltet. Die Hausbewohnerinnen und Hausbewohner pflegen gemeinsam die Außenanlagen. Sie treffen sich einmal im Monat zum „Hausforum“, um anstehende Fragen und mögliche Konflikte zu besprechen. Im Gemeinschaftsraum finden Film- und Spielabende oder offene Gesprächsrunden statt. Ebenfalls einmal monatlich gibt es ein gemeinsames Samstags-Frühstück. Auch Carsharing wird praktiziert und soll weiter ausgebaut werden. Gegenseitige Unterstützung beim Einkauf oder bei Arzt- und Behördengängen ist selbstverständlich, ebenso wie gemeinsame Fahrradtouren, Theaterbesuche oder Ausflüge. Geburtstage werden gemeinsam gefeiert, Reiseerlebnisse geteilt und die Bewohnerinnen und Bewohner treffen sich an Heiligabend und Silvester oder zum Grillen im Sommer.

## Der Garten der Vielfalt

Das neue Vereinsprojekt ist der „Garten der Vielfalt“. Es entsteht ein Gemeinschaftsgarten, in dem Einheimische und Zugewanderte Obst, Gemüse und Blumen anbauen können. Das Ziel ist, durch gemeinsames Säen, Pflanzen und Ernten sich kennen und respektieren zu lernen. Ein Gartengrundstück von etwa 1000 m<sup>2</sup> Fläche wurde im Mai 2015 von der Stadt gepachtet und etliche Interessierte haben bereits mit ihren Aktivitäten begonnen. Der Garten teilt sich in private Parzellen und eine gemeinschaftliche Fläche, die von allen bewirtschaftet wird, auf.





## Hausgemeinschaft - gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen - Mietergemeinschaft

Die Vereinsaktivitäten gehen über den Rahmen des Wohnprojektes hinaus. Vereinsmitglieder bringen sich intensiv in die soziale und kulturelle Arbeit der Kommune ein. Dreimal wöchentlich gibt es einen Deutschkurs für Flüchtlinge im Gemeinschaftsraum. Einige Hausbewohner haben Patenschaften für geflüchtete Menschen übernommen. Alles wird begleitet durch eine Veranstaltungsreihe unter der Überschrift „Entdeckungen im Fremden“ zum Beispiel mit Vorträgen, Diskussionsveranstaltungen und Lesungen für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. 2015 wurde der Verein für sein Engagement mit dem „Deutschen Bürgerpreis“ der Deutschen Sparkassenstiftung und dem „Come Together Preis - für Demokratie und Menschenrechte“ des Kreises Groß-Gerau ausgezeichnet. Der Verein ist seit 2015 als gemeinnützig anerkannt.

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft - gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnen - Mietergemeinschaft
<b>Eigentümer</b>	Gemeinnützige Baugenossenschaft Mainspitze eG, Ginsheim-Gustavsburg
<b>Baujahr</b>	2012/2013 - Einzug Juli 2013
<b>Projektgröße</b>	20 Wohneinheiten mit insgesamt 1.600 m <sup>2</sup> Wohnfläche, davon eine Gemeinschaftswohnung, Wohnungsgrößen zwischen 50 und 120 m <sup>2</sup> , 28 Bewohner/innen (26 Erwachsene und 2 Kinder im Alter von 0 bis 80 Jahren), 2 Hunde, 1 Kater
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftswohnung von 78 m <sup>2</sup> , bestehend aus Gemeinschaftsraum, Gästezimmer, Bad und Abstellraum (Mieter ist der Verein), Fahrradkeller, Trockenraum, Werkstattkeller
<b>Mietkosten</b>	Kaltniete von 8,- Euro/m <sup>2</sup> , Anteil an der Gemeinschaftswohnung von ca. 38-53 Euro (je nach Größe der eigenen Wohnung), Mieter müssen Mitglied der Baugenossenschaft werden

### LebensAlter e.V.

#### Projektadresse:

Schillerstr. 2  
65462 Ginsheim-Gustavsburg

#### Kontaktadresse:

wie Projektadresse  
Georg Pape  
Tel.: 06144/4058670  
E-Mail: pape.georg@web.de

#### Kontakt „Garten der Vielfalt“:

Dorothea Castor  
Tel.: 06144/4692869  
E-Mail: dorotheacastor@online.de  
Homepages:  
[www.projekt-lebensalter.de](http://www.projekt-lebensalter.de)  
[www.verein-lebensalter.de](http://www.verein-lebensalter.de)

# Gemeinschaftlich Wohnen eG, Wiesbaden

Gemeinschaftlich Wohnen eG wurde im Februar 2003 von einer Gruppe Interessierter in Wiesbaden gegründet, die sich ein anderes Wohnen in der Stadt wünschten – weniger anonym, weniger vereinzelt, weniger fremdbestimmt.

Mit dem Gebäude aus der Gründerzeit fanden sie ein Objekt, in dem sie ihre Vorstellungen von Nachhaltigkeit im Alltag durch ökologisches Bauen und Wirtschaften und soziale Verantwortung füreinander verwirklichen wollten.

Zur Verfügung stehen Vorder-, Mittel-, Hinterhaus und Seitengebäude mit insgesamt 22 Wohnungen sowie Flächen und Räume für gewerbliche und gemeinschaftliche Nutzung. Bereits 1993 wurden die 10 Wohnungen des Vorderhauses saniert. Die Mitglieder der Genossenschaft entscheiden, wer einzieht, wenn eine Wohnung frei wird. Langjährige Mieterinnen und Mieter der Blücherstraße wurden übernommen.





## Hausgemeinschaft - Genossenschaft mit Grundsatz einer generationenüber- greifenden, ökologischen, sozial und kulturell gemischten Bewohnerschaft

In Mittel- und Hinterhaus entstanden 12 neuwertige Wohnungen mit Balkonen und Aufzug. 6 Wohnungen sind barrierefrei. Das Gebäude wird dabei auch mit einer Holzpellettheizung und einer Regenwasserzisterne für Brauchwassernutzung ausgestattet. Private Autos werden teilweise gemeinsam genutzt. Ein guter Kontakt, gegenseitige Unterstützung im Alltag und in Notlagen, das Teilen von Werkzeugen und Geräten wird als ebenso selbstverständlich gesehen wie das gemeinschaftliche Gestalten und Nutzen von Räumen. Das Vorhaben erhielt 2002 im Wettbewerb „Wohnort Innenstadt“ der Zeitschrift Capital und der Dresdner Bank den ersten Preis. Das Projekt war 2005/06 ExWoSt-Modellvorhaben im Forschungsfeld des Bundesministeriums für Bauen und Verkehr „Modelle genossenschaftlichen Wohnens - Erschließen von Genossenschaftspotenzialen“. 2008 erhielt Gemeinschaftlich Wohnen eG für die Realisierung den 2. Preis des KfW-Award „Gemeinschaftliches Bauen und Leben in der Stadt - Eigentum kreativ und kostengünstig gestalten“.

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft; generationenübergreifendes, ökologisches, sozial und kulturell gemischtes Wohnprojekt, Genossenschaft
<b>Eigentümer</b>	Genossenschaft, 22 Wohneinheiten, 5 Wohneinheiten (öffentlich gefördert), 17 Wohneinheiten (frei finanziert)
<b>Baujahr</b>	1905, Einzug 2004/2006
<b>Projektgröße</b>	22 Wohneinheiten, die Größe der Wohneinheiten beträgt 40-110 m <sup>2</sup> für Singles, Paare, Familien und zwei Wohngemeinschaften, insgesamt 30 Erwachsene und 15 Kinder und Jugendliche. Das Alter der Bewohnerinnen und Bewohner liegt zwischen 0 und 78 Jahren
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Dachterrasse, zwei Wohnhöfe, Aufenthaltsräume mit Küche, Kinder-/Jugendräume, Werkstatt, Waschküche
<b>Mietkosten</b>	Die Miete beträgt 6,50 Euro/m <sup>2</sup> ; 1 Genossenschaftsanteil in Höhe von 500,00 Euro; Einlage 450,00 Euro/m <sup>2</sup> (Ausnahme Sozialwohnungen), keine Mietkosten für die Gemeinschaftsanlagen durch Genossenschaftseinlage, Nebenkosten anteilig nach Verbrauch und Wohnungsgröße (ca. 1,50 Euro/m <sup>2</sup> pro Monat).

**Gemeinschaftlich Wohnen eG,  
Wiesbaden**

**Projektadresse:**  
Blücherstr. 17  
65195 Wiesbaden

**Kontaktadresse:**  
wie Projektadresse  
Tel.: 0611/462073-0  
Homepage: [www.gemeinschaftlich-wohnen.de](http://www.gemeinschaftlich-wohnen.de)  
E-Mail: [info@gemeinschaftlich-wohnen.de](mailto:info@gemeinschaftlich-wohnen.de)

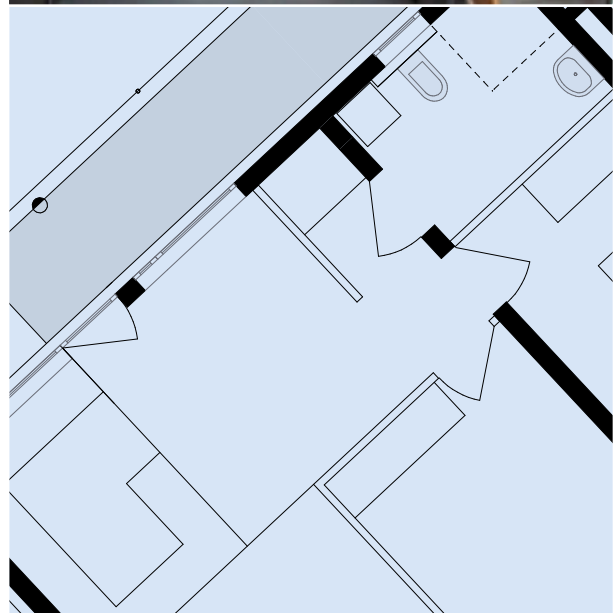
# Gemeinschaftlich Wohnen, Kassel-Marbachshöhe

Die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens mit dem Aspekt der gegenseitigen Unterstützung und Vorbeugung vor Vereinsamung veranlasste einige Genossenschaftsmitglieder, nach einem zukunftsfähigen Wohnangebot zu suchen. Moderiert von der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG entstand mit neu hinzugekommenen Interessenten eine Gruppe, für die von den Trägern ein Neubaugenossenschaftsprojekt erstellt wurde. Standort des Projektes ist ein Neubaugebiet auf einem ehemaligen Kasernengelände, mit teils bestehender, teils wachsender Infrastruktur.

Die Wohngebäude bilden zusammen mit dem Gemeinschaftsraum, der in einem Pavillon untergebracht ist, einen nach oben offenen Innenhof, der als Treffpunkt genutzt wird. Auch einige Wohnungen sind von hier aus zugänglich. Die übrigen Wohnungen des barrierefreien Projektes werden über Laubengänge und einen Fahrstuhl erreicht.

Eine Besonderheit liegt in der Kooperation der Träger, Vereinigte Wohnstätten 1889 eG und Gemeinnütziges Siedlungswerk GSW Frankfurt. Die Verwaltung wird von der Vereinigte Wohnstätten 1889 eG vorgenommen. Die Belegungssteuerung erfolgt durch die Genossenschaft in Absprache mit der Hausgemeinschaft. Durch das Mieterdarlehen, das eine Voraussetzung für das Wohnen im Projekt darstellt, verringert sich die monatliche Miete - je nach Höhe des Darlehens.

Es gibt für das Projekt keine Satzung. Treffen sind zweimal jährlich geplant, weitere Treffen werden nach Bedarf festgelegt. Die gemeinsamen Aktivitäten finden zumeist zu den jahreszeitlichen Festen statt - so zu Silvester, Ostern, Pfingsten und im Advent. Es gibt gemeinsame Frühstücke und gelegentlich private Feiern. Auch ein Gästezimmer steht den Bewohnerinnen und Bewohnern für ihre Freunde und Angehörigen zur Verfügung.





## Genossenschaftlich organisierte Hausgemeinschaft



### Gemeinschaftliches Wohnen Kassel-Marbachshöhe

#### Projektadresse:

Wilhelmine-Halberstadt-Str. 19  
34131 Kassel

#### Kontaktadresse:

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG  
Claudia Krupinski  
Friedrich-Ebert-Str. 181  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/31009-390  
Fax: 0561/31009-890  
E-Mail: krupinski@die1889.de

#### Projekttyp

Hausgemeinschaft; genossenschaftlich  
organisiertes Wohnprojekt

#### Eigentümer

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG Kassel und  
Gemeinnütziges Siedlungswerk GSW Frankfurt

#### Baujahr

2003/2004, Einzug 2004

#### Projektgröße

14 Wohneinheiten (frei finanziert), die Größen  
der Wohneinheiten liegen zwischen 63 - 97 m<sup>2</sup>,  
21 Personen im Alter zwischen 59 und 86 Jahren

#### Gemeinschaftsräume

Gemeinschaftsraum (Haus), Gästewohnung,  
Innenhof/Terrasse, Blumenkeller, Waschküche,  
Trockenraum, Fahrradkeller

#### Mieterdarlehen/Mietkosten

Mindestens 25.000 Euro Mieterdarlehen plus  
Mietkosten: ca. 3,00 - 8,00 Euro/m<sup>2</sup>,  
je nach Höhe des Darlehens und Größe der  
Wohnung

# Wohndorfgemeinschaft Mainz-Wiesbaden

Drei miteinander bekannte Familien suchten nach einer Möglichkeit, Wohnen gemeinsam zu gestalten. Über Anzeigen fanden sie drei weitere Familien, und aus dem Bekanntenkreis kamen noch zwei weitere hinzu. Die Architekten entwarfen für diese aus acht Familien bestehende Gemeinschaft um eine zentral liegende, gedeckte Halle acht Wohnhäuser, deren Obergeschosse zusätzlich über ein Galeriegeschoss erreicht werden können. Dies ermöglicht eine Trennung der Ober- und Untergeschosse in separate Wohnungen. Auf diese Weise können die Wohneinheiten den sich verändernden Bedürfnissen der Familien entsprechend wachsen oder schrumpfen. Durch die Gruppierung von Doppelhausanlagen um ein Zentrum werden die Außenflächen reduziert. Dies begünstigt, die von den Bauherren gewünschte Niedrigenergiebauweise. Zusätzlich verfügen die Häuser über eine Regenwasser-nutzungsanlage und eine Photovoltaikanlage. Lichtbänder in den Dachflächen ermöglichen gutes Licht, auch in den innen liegenden Bereichen, wie zum Beispiel den Küchen. Das Projekt wurde beim Landeswettbewerb „Familienfreundlicher Wohnungs- und Städtebau“ des Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung mit einer besonderen Anerkennung ausgezeichnet.

Der zentrale Eingangsbereich ist der Treffpunkt. Hier findet die monatliche Hausversammlung statt. Das gemeinschaftliche Feiern von Festen nimmt ebenso wie das gemeinsame Arbeiten im Garten einen wichtigen Stellenwert ein. Für die Instandhaltung und die Reinigung der Gemeinschaftsflächen wurden Regelungen getroffen.

Gemeinschafts- und Privatbereiche liegen in einem ausgewogenen Verhältnis zueinander. So hat jedes Haus eine eigene Terrasse. Der Garten liegt wie ein Ring um die Terrassen. In ihm befinden sich zahlreiche Spielgeräte für die Kinder.





## Eigentümer-Hausgemeinschaft mit sozial-ökologischer Grundidee



<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft; sozial-ökologisches Wohnprojekt
<b>Eigentümer</b>	Wohnungseigentümergeinschaft WEG
<b>Baujahr</b>	1994, Einzug 1995
<b>Projektgröße</b>	11 Wohnungen in 8 Häusern, die Größen der einzelnen Häuser liegen zwischen 140 - 150 m <sup>2</sup> ; 34 Personen im Alter zwischen 2 und 50 Jahren
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Innenhof, Gruppenräume (Gästezimmer, Sitzungsraum), Holzwerkstatt, Garten und Spielgeräte für Kinder
<b>Baukosten</b>	Grundstück ca. 70.000 Euro pro Partei; Wohneinheit ca. 200.000 Euro pro Partei; die Kosten der Gemeinschaftsräume wurden aufgeteilt

### Wohndorfgemeinschaft Mainz-Wiesbaden

**Projektadresse:**  
Ratsherrenweg 10  
55252 Mainz-Kastel

**Kontaktadresse:**  
wie Projektadresse  
Ralph Müller  
Tel.: 06134/65510  
E-Mail: mueller.kastel@gmx.de

# Siedlung am Heilhaus – Kassel-Rothenditmold

Um Leben, Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft mit dem Bau einer Siedlung zu ermöglichen, wurde 1997 die Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Leben eG gegründet. Gemeinsam mit der HEILHAUS-STIFTUNG URSA PAUL als Trägerin der Vision „Geburt, Leben und Sterben unter einem Dach“, aus der das Heilhaus entstanden ist, baute die Baugenossenschaft die „Siedlung am Heilhaus“ auf einer ehemaligen Industriebrache im Kasseler Stadtteil Rothenditmold.

Das Heilhaus steht Menschen in allen Phasen des Lebens offen. Es wurde aufgrund der langjährigen erfolgreichen Arbeit 2008 vom Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend im Rahmen des gleichnamigen Aktionsprogramms als „Mehrgenerationenhaus“ für Kassel ausgewählt. Als Familienzentrum ist das Heilhaus seit 2011 vom Hessischen Ministerium für Soziales und Integration anerkannt.

Das Heilhaus bietet Raum für spirituelle Suche, für Gemeinschaft von Jung und Alt, für Gesundheit und Heilung. Das Spektrum der Angebote umfasst Geburtshilfe, das Begleiten von Schwangeren, Neugeborenen und jungen Familien sowie das Fördern von Kindern und Jugendlichen. Weiterhin gehören Gesundheitsberatung, das Unterstützen in Lebenskrisen, Aufenthalte zur Kur und Regeneration, das Pflegen und Betreuen von kranken, alten und sterbenden Menschen zu den Möglichkeiten, die im Heilhaus zur Verfügung stehen.

Von März 2006 bis Juni 2013 wurden in der Siedlung sieben Wohngebäude mit einer Wohnfläche von 6.310 m<sup>2</sup> und einem Investitionsvolumen von über 10,6 Mio. Euro errichtet. Darüber hinaus baute die Baugenossenschaft für die HEILHAUS-STIFTUNG das Haus „Leben und Arbeiten in Generationen“. Entstanden sind 88 Wohneinheiten (darunter 17 barrierefreie Wohnungen) mit Gemeinschaftsräumen, drei Gästeappartements, neun Wohnungen für Ambulant Betreutes Wohnen, eine Kindertagesstätte mit 12 Kindern unter drei Jahren, eine Schule für schwer kranke Kinder und Jugendliche (als Abteilung der Alexander-Schmorell-Schule) sowie verschiedene Praxen. Fünf der Wohnungen sind mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung des Landes Hessen gefördert. In der Siedlung leben derzeit 130 Menschen zwischen einem Jahr und 87 Jahren, die von einem Beirat in der Organisation des Gemeinschaftslebens unterstützt werden. Das Miteinander von Alt und Jung, gegenseitige Unterstützung, die Beteiligung am sozialen und kulturellen Leben des Stadtteils, Gemeinschaftsbildung und spirituelle Praxis prägen den Alltag.





## Leben, Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft

Zur Siedlung gehören verschiedene Gemeinschaftsnetze:

Das „Nahwärmenetz“ versorgt die Siedlung über eine zentrale Holzpellettheizung auf ökologische Weise mit Wärme. Das „Telekommunikationsnetz“ ermöglicht eine kostengünstige Telefon- und Internetnutzung und kostenloses Telefonieren in der Gemeinschaft. Das „Mobilitätsnetz“ bietet in Kooperation mit Stattauto Kassel die Möglichkeit, kostengünstig auch ohne eigenes Auto mobil zu sein.

Die Baugenossenschaft Gemeinschaftliches Wohnen eG begleitet - vor dem Hintergrund ihrer langjährigen Erfahrung in der Entwicklung und Realisierung der Siedlung am Heilhaus - auch andere Baugemeinschaften bei der Gemeinschaftsbildung, Grundstücks- und Objektsuche sowie bei Finanzierung, Planung, Bau und Verwaltung von Wohnprojekten.

2016 wurde auf dem Siedlungsgelände das Haus der Mitte eröffnet, das in einem umfassenden Verständnis der Gesundheit und Heilung von Körper, Geist und Seele dient. Im Haus der Mitte befindet sich auch das erste Mehrgenerationenhospiz Deutschlands. Schwerkranken und sterbende Kinder, Jugendliche und Erwachsene werden dort begleitet.

<b>Projekttyp</b>	Siedlungsbau auf einer Industriebrache, generationenübergreifendes Leben, Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft
<b>Eigentümer</b>	Genossenschaft, Mitglieder der Genossenschaft, Heilhaus-Stiftung Ursula Paul
<b>Baujahr</b>	1. Bauabschnitt: 2006-2009 2. Bauabschnitt: 2011-2013
<b>Projektgröße</b>	1. Bauabschnitt: 64 Wohneinheiten 2. Bauabschnitt: 24 Wohneinheiten Eigentums- und Mietwohnungen, 5 Wohnungen im geförderten Wohnungsbau, Wohnungen für betreutes Wohnen, Wohnungsgrößen 45-145 m <sup>2</sup> , Alleinstehende, Paare und Familien, Altersstruktur: 1-87 Jahre
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsräume und Gästeappartements, gemeinschaftliche Außenanlagen, Kindertagesstätte, Nahwärmenetz mit ökologischer Energieerzeugung, Telekommunikations- und Mobilitätsnetz

### Die Siedlung am Heilhaus Leben, Wohnen und Arbeiten in Gemeinschaft

**Projektadresse:**  
Am Heilhaus 1-11  
34127 Kassel

**Kontaktadresse:**  
Baugenossenschaft  
Gemeinschaftliches Leben eG  
Dipl. Ing. Matthias Tunnemann  
Brandastr. 10  
34127 Kassel  
Tel.: 0561/98326-225  
E-Mail: m.tunnemann@gemeinschaftliches-leben.de

# Vereinigte Wohnstätten 1889 eG – Mehrgenerationenhaus

## Quartier I - Gemeinschaftliches Wohnen

In einem parallelen Prozess zwischen Findung einer Gruppe einerseits und Planung und Realisation eines Gebäudes andererseits wurde auf dem ehemaligen Bereitschaftspolizeigelände im Stadtteil Vorderer Westen in Kassel ein Mehrfamilienhaus mit 16 barrierefreien Wohneinheiten und einer Gemeinschaftswohnung realisiert. Da der Nachbarschaftshilfeverein „Hand in Hand“ im Vorderen Westen bereits bestand, lag es nahe, in das Neubauvorhaben auch einen barrierefreien Treffpunkt zu integrieren, der gemeinsame Räume für die Hausgemeinschaft ebenso vorsieht wie eine Anlauf- und Begegnungsstätte für das gesamte Viertel. Das Bauvorhaben wurde finanziell unterstützt durch Mittel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aus Mitteln der Forschungsreihe „IFAS – Innovationen für familien- und alten-gerechte Stadtquartiere“. Mit der Veräußerung von Dauerwohnrechten nach WEG und mit Mieterdarlehen fand darüber hinaus eine Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner nach dem genossenschaftlichen Prinzip der Selbsthilfe statt. Mit dieser Form der finanziellen Beteiligung wurde ein Weg gefunden, der die Wohnkosten für einen langen Zeitraum auf niedrigem Niveau sichert.

Die verschiedenen Handlungsstränge, nämlich Planungsprozess für das Gebäude, Findungsprozess der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner, Integration des Nachbarschaftstreffs und Umsetzung der Finanzierungsmodelle lassen sich nur mit einer starken, integrativ wirkenden Kraft miteinander verbinden. Hier bedarf es einer hohen Identifikation mit den Projektzielen, einem hohen sozialen Vernetzungsgrad und eines eingespielten Teams.

### Die Ziele des gemeinschaftlichen Wohnprojekts sind:

- lebendige Hausgemeinschaft,
- Wertschätzung persönlicher Fähigkeiten,
- gegenseitige Hilfe,
- Selbständigkeit und Eigenverantwortlichkeit in der eigenen Wohnung – auch im Alter,
- aktive Förderung der Gemeinschaft – Vereinsamung entgegen wirken,
- Sicherheit im Wohnen und
- kalkulier- und finanzierbare Kosten.



### Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

#### Projektadresse Quartier I:

Samuel-Beckett-Anlage 12  
34119 Kassel

#### Projektadresse Quartier II:

Parkstraße 62  
34119 Kassel

#### Kontaktadresse:

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG  
Claudia Krupinski  
Friedrich-Ebert-Str. 181  
34119 Kassel  
Tel.: 0561/31009-390  
Fax: 0561/31009-890  
E-Mail: [krupinski@die1889.de](mailto:krupinski@die1889.de)





#### Quartier I

**Projekttyp** Mehrgenerationenhaus

**Eigentümer** Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

**Baujahr** 2010

**Projektgröße** 1.819 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche

**Gemeinschaftsräume** Gemeinschaftsräume, Gästewohnung, Terrasse, Balkon, Dachterrasse, Lift vom Keller bis in das oberste Geschoss, Fußbodenheizung, Parkett, exquisite Sanitärobjekte. Ein PKW-Stellplatz gehört mit zur Wohnung

**Finanzierungsart:** Dauerwohnrecht/Mieterdarlehn



#### Quartier II

**Projekttyp**

Hausgemeinschaft für ältere Menschen zzgl. ambulant betreuter Wohngruppen

**Eigentümer**

Vereinigte Wohnstätten 1889 eG

**Baujahr**

2009

**Projektgröße**

2068 m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche,  
15 Wohneinheiten, 2 Wohngruppen,  
1 Büro

**Gemeinschaftsräume**

Ein Lift für alle Geschosse, ein privater Stellplatz für die Wohnungen

**Finanzierungsart:**

Mieterdarlehen

## Quartier II - Barrierefreies Wohnen und ambulant betreute Wohngemeinschaft

„Lebenslaufwohnen“ ist das Konzept, das es „1889-Mitgliedern“ möglich macht, ein ganzes Leben in „ihrem“ Quartier, in gewohnter Umgebung mit Nachbarn, Bekannten und Freunden zu leben. In jedem Quartier der Genossenschaft soll deshalb mindestens ein barrierefreies Gebäude zur Verfügung stehen.

Das Projekt bietet zwei ambulant betreute Wohngemeinschaften (WG) im Erdgeschoss, die barrierefrei und altengerecht ausgestattet sind. Jede dieser Wohnungen besteht aus acht Einzelzimmern zu je 27 Quadratmetern und einem Doppelzimmer mit einer Fläche von 40 Quadratmetern, die sich um einen großzügigen, 133 Quadratmeter großen Gemeinschaftsbereich gruppieren.

# Nassauische Heimstätte GmbH - Unter einem Dach, Buchschlag

Das Grundstück wurde der Nassauischen Heimstätte GmbH von der Stadt Dreieich auf Erbpachtbasis zur Verfügung gestellt. Es war bebaut mit einem kleinen ungenutzten Wohngebäude. Da dieses Gebäude für die zukünftige Nutzung viel zu klein und in einem baufälligen Zustand war, musste es abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet und im südlichen Bereich liegt das Ufer des Hengstbaches. Das Grundstück besaß sehr starken Baumbewuchs, hauptsächlich in Form von Nadelgehölzen. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan lag nicht vor. Im Zuge einer Bauvoranfrage musste zuerst die Bebaubarkeit dieses Grundstückes abgeklärt werden. Die untere Naturschutzbehörde und die untere Wasserbehörde gaben jedoch positive Bescheide, allerdings mit Vorgaben zu erforderlichen Neubepflanzungen und den zulässigen Abständen des Gebäudes zum Hengstbach (mind. 10 m) und zum Landschaftsschutzgebiet. Die relativ geringen Abstände zum bestehenden rückwärtigen Gebäude sind so entstanden.

Das Gebäude ist in 3 Teile zониert: einem zurückgesetzten Mittelkubus mit dem Gemeinschaftsraum, der Erschließung, den Abstellbereichen und der Technik, flankiert von den beiden Kuben mit den Wohnungen. Aus Kostengründen wurde das Gebäude nicht unterkellert und besitzt deshalb einen separaten Technikbereich (Solartechnik/Heizung) im Dachgeschoss.

Da nur ein Geschoss zu überwinden ist, konnte ein kostengünstiger Behindertensenkrechttaufzug eingeplant werden.

Die tragende Konstruktion besteht aus gemauerten Wänden mit Wärmedämmverbundsystem Dämmstoffdicke (Außenwand = 14 cm / Dämmstoffdicke Dach = 24 cm.)

Der Wärmeschutz wurde als KfW Effizienzhaus 70 gemäß ENEC 2007 mit einer Solaranlage (Warmwasser Sonnenkollektoren) ausgewiesen. Die Gesamtbaukosten betragen rund 2 Mio. Euro. 360 Euro je m<sup>3</sup>/umbauter Raum und 1.800 Euro je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Da auf eine Unterkellerung verzichtet wurde, besitzt jede Wohnung einen ca. 3 m<sup>2</sup> großen Abstellraum innerhalb der Wohnung.

Die besondere architektonische Konzeption des Gebäudes beruht auf der Anordnung des Gemeinschaftsraumes in zentraler Lage des Wohngebäudes. Ursprünglich war ein Gemeinschafts-





## Nassauische Heimstätte GmbH

### Projektadresse:

**Unter einem Dach - Initiative Gemeinschaftliches Wohnen Dreieich e.V.**

Buchwaldstraße 14  
63303 Dreieich-Buchschlag

### Kontaktadressen:

Frau Brigitte Günther  
Tel.: 06103/8314366  
E-Mail: [brigitte.guenther@arcor.de](mailto:brigitte.guenther@arcor.de)  
Homepage: [www.unter-einem-dach-dreieich.de](http://www.unter-einem-dach-dreieich.de)

raum geplant, der auf einem Wohnungsgrundriss basierte. Somit hätte für den Bauherrn die Möglichkeit bestanden, den Gemeinschaftsraum auch als Wohnraum zu vermieten, wenn der Verein oder die Gruppe keinen Bedarf mehr für einen Gemeinschaftsraum haben sollte.

Im Zuge der Planung rückte der Gemeinschaftsraum ins Zentrum des Gebäudes, und er kann nun ohne weiteres nicht für Wohnzwecke verwendet werden, er verfügt aber bei entsprechenden Veranstaltungen über wesentlich mehr Qualitäten. Da teilweise der 2. Rettungsweg der EG Wohnungen durch den Raum führt, wurde der Einbau einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage erforderlich. Die geplanten Schiebetüren zur Abtrennung des Raumes zu den Erschließungsfluren konnten aus Kostengründen leider nicht finanziert werden. Auf die vorgesehene Akustikdecke sollte ursprünglich ebenso verzichtet werden. Nachdem die Nachhallzeiten im Raum jedoch viel zu lang waren, konnte noch eine letzte Budgetreserve mobilisiert werden, um die Decke doch noch auszuführen.

<b>Projekttyp</b>	Neubau von 12 geförderten, altengerechten Wohnungen
<b>Eigentümer</b>	Nassauische Heimstätte GmbH
<b>Baujahr</b>	2010, Einzug 2010
<b>Projektgröße</b>	Das Gebäude beherbergt acht 1-Personen Wohnungen mit je rund 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche und vier 2-Personen Wohnungen mit je rund 64 m <sup>2</sup> Wohnfläche. Zentraler Mittelpunkt ist ein ca. 60 m <sup>2</sup> großer Gemeinschaftsraum, der sich in der Höhe über 2 Geschosse erstreckt.
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Die besondere architektonische Konzeption des Gebäudes beruht auf der Anordnung des Gemeinschaftsraumes in zentraler Lage des Wohngebäudes.
<b>Mieterdarlehen/Mietkosten</b>	Es gibt Wohnungen mit und ohne Berechtigungsschein zum Preis von 5,70 Euro und 7,00 Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche. Das bedeutet, dass die Mieten der 1 Pers. Wohnungen (ca. 52 m <sup>2</sup> ) bei ca. 290 Euro liegen und die Mieten der 2 Pers. Wohnungen (ca. 64 m <sup>2</sup> ) bei ca. 370 Euro bis 450 Euro liegen. (ohne NK). Für den Gemeinschaftsraum wird keine Miete verlangt.

# Sandberghof - Gemeinsam Wohnen in Bessungen GbR

Die Projektgruppe bildete sich 2001 aus privater Initiative und entwickelte zunächst eine Konzeption, in der die Ziele für das gemeinsame Wohnen im dritten Lebensabschnitt umrissen wurden.

## Wichtige Merkmale des Projekts sind zum Beispiel:

- Verhinderung von sozialer Isolation durch gemeinsame Erfahrungen und persönliche Unterstützung,
- schonender Umgang mit Naturgütern und ökologische Qualitäten,
- Verhinderung spekulativer Verwertung und
- intensive Beteiligung der Mitglieder bei Planung und baulicher Umsetzung.

Das Anwesen in Bessungen, einem zentrumsnahen Stadtteil im Süden Darmstadts, erfüllt alle Ansprüche an die Lage (Einkaufsmöglichkeiten, Öffentlicher Nahverkehr, Ärzte, kulturelle Einrichtungen, Grünanlagen).

Als die Gruppe es nach langwierigen Verhandlungen 2003 von der Stadt kaufte, war das denkmalgeschützte Vorderhaus (Haus 1), ein Fachwerkhaus aus dem Jahr 1758, in sehr schlechtem Zustand und musste umfangreich erneuert werden. Auch die Nebengebäude (Scheune, Werkstatt) wurden saniert und für gemeinschaftliche Nutzungen umgebaut (Gemeinschaftsbad, Freizeitgestaltung, Gäste, Werkstatt). Für die Qualität des Entwurfs und der Ausführung wurde das Projekt mit verschiedenen Architekturpreisen ausgezeichnet.

2011 konnte auch Haus 2 grundsaniert und in das Projekt integriert werden.

Mit 44 bis 77 m<sup>2</sup> sind die individuellen Wohnungen der Sandberghofbewohner/innen kleiner als vor dem Umzug. Dafür bieten die großzügigen Nebengebäude, Hof und Garten vielfältige Möglichkeiten für Hobbies und Begegnung, in die auch Nachbarn aus dem Viertel einbezogen werden.

Für alle gemeinschaftlich genutzten Flächen und Gebäude wählte die Gruppe die Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), in der alle Eigentümerinnen und Eigentümer der Wohnungen zu gleichen Teilen vertreten sind. Vorkaufsrechte und Regelungen für den Erbfall sollen Spekulation verhindern und die Projektziele langfristig sichern.





### Gemeinsam Wohnen in Bessungen GbR

#### Projektadresse:

Sandbergstr. 4/6  
64285 Darmstadt

#### Kontaktadresse:

Frau Hedi Germer  
Sandbergstr. 4  
64285 Darmstadt  
Tel.: 06151/426187  
E-Mail: die.germers@t-online.de  
Homepage: www.sandberghof.org

### Ihre Erfahrungen fassen die neuen Nachbarinnen und Nachbarn so zusammen:

„Ganz neue Freundschaften sind entstanden. Das freut und fordert mich.“

„Auch im Älterwerden kann man sich noch verändern.“

„So ein Zusammenleben hält einen dynamisch und jung.“

„Stadtnah dörflich leben – das Engagement hat sich gelohnt.“

„Wenn viele anpacken, werden Träume wahr.“

„Lebendig bleiben in der Gemeinschaft.“

„Das war eine der besten Entscheidungen meines Lebens.“

„Autonomie in der Gruppe – das schätze ich.“

„Gemeinsam ist besser als einsam – vor allem im Alter.“

„In diesem Umfeld fällt der Start in der neuen Stadt leicht.“

<b>Projekttyp</b>	Hausgemeinschaft im Bestand, Wohnen jenseits der Lebensmitte, Eigentum
<b>Eigentümer</b>	Wohnhäuser: WEG; Nebengebäude und Freiflächen: GbR der Wohnungseigentümer/innen
<b>Baujahr</b>	Denkmalgeschützte Hofanlage (18./19. Jhd.) Sanierung 2006/2011
<b>Projektgröße</b>	7 Wohneinheiten: Wohnhaus 1: 5 Wohnungen, Wohnhaus 2: 2 Wohnungen 11 Bewohner/innen (Erwachsene)
<b>Gemeinschaftsräume</b>	Gemeinschaftsraum, Küche, Atelier, Gästebereich, Werkstatt, Waschküche, Hof, Garten
<b>Baukosten/Mietkosten</b>	Frei finanziert, ca. 3.000/2.000 Euro/m <sup>2</sup>

# Informationen und Fördermöglichkeiten

Eine altersgerechte, barrierefreie Ausstattung der Wohnung und des Umfeldes sind wichtige Bedingungen, um auch im Alter möglichst lange unabhängig und selbstständig das tägliche Leben meistern zu können.

Mit der Hessischen Bauordnung (HBO) wurde die Grundlage für eine barrierefreie Lebensumwelt geschaffen. Auch der Hessische Aktionsplan zur Umsetzung der UN-Behindertenrechtskonvention in Hessen sieht in den Grundsatzzielen (Kap. 4 „Zugänglichkeit – Barrierefreiheit – Bauen und Wohnen“) die Förderung barrierefreien Wohnraums vor. Zur Umsetzung der Ziele und Maßnahmen, die in der UN-BRK festgelegt sind, hat das Land Hessen u. a. die „Modellregionen Inklusion“ geschaffen. Dafür schließt das Land Hessen Zielvereinbarungen mit Kommunen zur Einrichtung von Modellregionen ab, in denen Maßnahmen zum Abbau bestehender Barrieren erprobt werden. So werden zum Beispiel regionale Projekte, die die Wohnraumberatung und die -anpassung unterstützen, durch das Hessische Ministerium für Soziales und Integration gefördert.

Informationen hierzu finden sie auf der Internetseite des Referates zur Umsetzung der UN-BRK in Hessen:

[www.brk.hessen.de](http://www.brk.hessen.de)

Die Hessische Landesregierung unterstützt den Neubau von barrierefreien Mietwohnungen und den behindertengerechten Umbau von bestehendem Mietwohnraum im Rahmen der Programme der Sozialen Wohnraumförderung mit dem Ziel, Menschen mit Behinderungen die eigene Haushaltsführung sowie eine selbstständige und unabhängige Lebensweise zu ermöglichen. Zudem fördert die Hessische Landesregierung den behinderten- und barrieregerechten Umbau selbstgenutzten Wohneigentums. Die Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) ist mit der Abwicklung der Förderprogramme beauftragt. Anträge können bei der Wohnraumförderungsstelle gestellt werden.

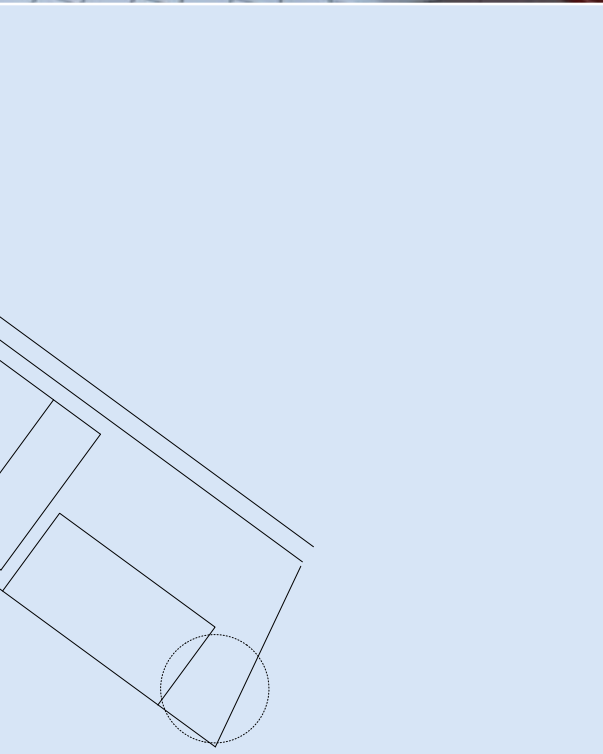
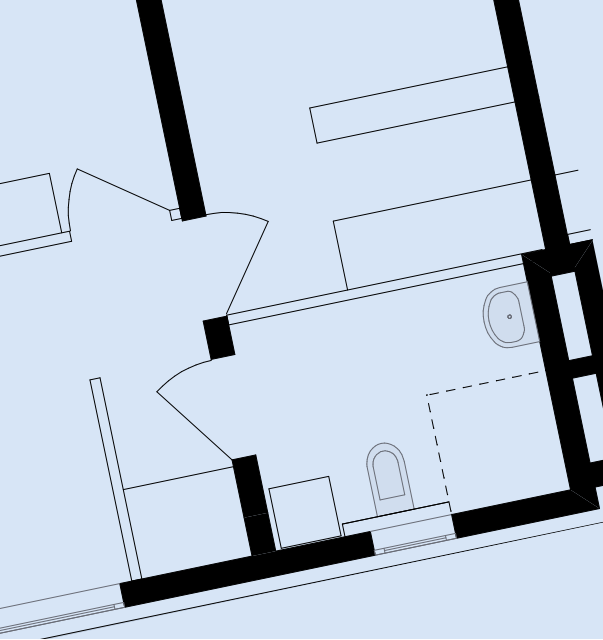
Informationen hierzu und zu weiteren Förderprogrammen in Hessen („Hessen-Baudarlehen“ oder „Hessen-Darlehen“) finden Sie auf den Internetseiten der Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen (WIBank) sowie auf der Internetseite des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz.

[www.wibank.de](http://www.wibank.de)

[www.umweltministerium.hessen.de](http://www.umweltministerium.hessen.de)

(Rubrik Klima & Stadt/ Förderprogramme Wohnungsbau)





Das Förderprogramm „Altersgerecht Umbauen“ (KfW-Programm 159) dient der Förderung von Maßnahmen, mit denen Barrieren im Wohnungsbestand abgebaut und die Sicherheit erhöht werden. Informationen zum Förderprogramm unter:

[www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/](http://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Bestandsimmobilien/Barrierereduzierung/)

Im Rahmen des Bundesmodellprogramms „Gemeinschaftlich wohnen, selbstbestimmt leben“ werden bis 2019 beispielgebende und innovative gemeinschaftliche Wohnprojekte gefördert.

In Hessen werden folgende Projekte gefördert:

- WIR am Klingenborn. Gemeinschaftliches Wohnen im Dr. Max-Schulze-Kahleyss-Haus (Hofheim am Taunus)
- Pfad-Finder in Frankfurt: Wege zur Umsetzung von neuen Wohn- und Pflegeformen in Frankfurt am Main und Umgebung (Frankfurt am Main)
- Verbundprojekt: Selbstbestimmt Wohnen im Altstadtquartier (Hofgeismar)

[www.wohnprogramm.fgw-ev.de](http://www.wohnprogramm.fgw-ev.de)

Die Hessische Fachstelle für Wohnberatung (HFW) berät Seniorinnen und Senioren zu allen Fragen des altersgerechten und barrierefreien Wohnens, zu altersunterstützender Technik, zur Förderung von Umbaumaßnahmen und qualifiziert haupt- und ehrenamtliche Wohnberaterinnen und Wohnberater. Dazu werden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Seniorenarbeit, von Kommunen, Verbänden und Ehrenamtliche geschult und fortgebildet. Weitere Schulungsangebote werden in Kooperation mit den Handwerkskammern in Hessen durchgeführt. Die HFW moderiert auch die Landesarbeitsgemeinschaft „Gemeinschaftliches Wohnen in Hessen“. E-Mail: [hfw@awo-nordhessen.de](mailto:hfw@awo-nordhessen.de)

Barrierefreiheit und universales Bauen sind als durchgängige Orientierung für Architekten, Wohnungsunternehmen und Bauträger anzustreben, ebenso altersgerechte regionale Infrastrukturen. Bezüge zum sozialen Umfeld, die Einbindung in Nachbarschaften und in ehrenamtliche Dienste sind hierbei wichtige Aspekte. Für die Wohnungswirtschaft ist eine frühzeitige Berücksichtigung der Barrierefreiheit schon in der Planungsphase die beste Voraussetzung, um spätere Mehrkosten oder eingeschränkte Vermietbarkeit zu vermeiden. Barrierefreiheit ist ein Gewinn für alle Nutzerinnen und Nutzer und langfristig ein wertsteigernder Faktor bei Vermietung oder Verkauf.

# Informationen und Beratung

## **Wohnberatung über:**

[www.sozialnetz.de/wohnberatungsstellen](http://www.sozialnetz.de/wohnberatungsstellen)

## **Pflegestützpunkte über:**

[www.sozialnetz.de](http://www.sozialnetz.de)

### **Hessische Fachstelle für Wohnberatung und Forum Gemeinschaftlich Wohnen e.V. Regionalstelle für Kassel und Umgebung Arbeiterwohlfahrt Bezirksverband Hessen-Nord e. V.**

Claudia Ulrich, Silvia Wels  
Wilhelmshöher Allee 32 a  
34117 Kassel  
Tel.: 0561/5077-137  
Fax: 0561/5077-437  
[hfw@awo-nordhessen.de](mailto:hfw@awo-nordhessen.de)  
[regionalstelle-forum@awo-nordhessen.de](mailto:regionalstelle-forum@awo-nordhessen.de)  
[www.sozialnetz.de](http://www.sozialnetz.de)

### **Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Regionalstelle Hessen und Wohnen für Generationen e.V.**

Alois Wilhelm  
Auf dem Wehr 9  
35037 Marburg/Lahn  
Tel.: 06421/22545  
[fgwa.hessen@web.de](mailto:fgwa.hessen@web.de)

### **Koordinierungsstelle für Wohninitiativen und Baugemeinschaften/Runder Tisch für Wohninitiativen Wiesbaden**

SEG Stadtentwicklungsgesellschaft mbH  
Konrad-Adenauer-Ring 11  
65187 Wiesbaden  
Treuhand der Landeshauptstadt  
Wiesbaden für die Bereiche Stadterneuerung und Wohnbauförderung  
Tel.: 0611/77 808-50  
Fax: 0611/77 808-19  
[stadterneuerung-wohnbauforderung@seg-wiesbaden.de](mailto:stadterneuerung-wohnbauforderung@seg-wiesbaden.de)

### **Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. Regionalstelle Hessen und Koordinations- und Beratungsstelle Netzwerk Frankfurt für Gemeinschaftliches Wohnen e.V.**

Birgit Kasper  
Adickesallee 67/69  
60322 Frankfurt am Main  
Tel.: 069/91501060  
[kasper@gemeinschaftliches-wohnen.de](mailto:kasper@gemeinschaftliches-wohnen.de)  
[www.gemeinschaftliches-wohnen.de](http://www.gemeinschaftliches-wohnen.de)

### **FORUM Gemeinschaftliches Wohnen e. V. - Bundesvereinigung**

[info@fgw-ev.de](mailto:info@fgw-ev.de)  
[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

### **WIR-Agentur für Gemeinschaftliches Bauen und Wohnen/Runder Tisch Darmstadt**

Arheilger Str. 68  
64289 Darmstadt  
Tel.: 06151/735698  
c/o Diesing + Lehn Stadtplanung  
[mail@wiragentur.de](mailto:mail@wiragentur.de)  
[www.wohnprojekte-darmstadt.de](http://www.wohnprojekte-darmstadt.de)

### **Landesseniorenvertretung Hessen e.V.**

Ursula Pohl  
Dresdner Str.2  
63477 Maintal  
Tel.: 06181/46695

### **Hessisches Ministerium für Soziales und Integration**

Dostojewskistraße 4  
65187 Wiesbaden

### **Hessisches Ministerium für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz**

Mainzer Straße 80  
65189 Wiesbaden

### **Besichtigungen von Musterwohnungen zum barrierefreien Wohnen, zu Unterstützungssystemen und AAL Technik:**

### **Hessische Fachstelle für Wohnberatung AWO BV Hessen Nord e.V.**

Claudia Ulrich, Silvia Wels  
Wilhelmshöher Allee 32a  
34117 Kassel  
Tel. 0561/5077-137  
Fax 0561/5077-437  
[hfw@awo-nordhessen.de](mailto:hfw@awo-nordhessen.de)

### **VdK Fachstelle für Barrierefreiheit**

Gärtnerweg 3  
60322 Frankfurt am Main  
Tel. 069/71 40 02-58  
[barrierefreiheit.ht@vdk.de](mailto:barrierefreiheit.ht@vdk.de)  
Die Ausstellung befindet sich in der Frankfurt University of Applied Sciences Fachbereich 4 Gebäude 2 Nibelungenplatz 1  
60318 Frankfurt am Main

### **„Belle Wi - besser barrierefrei leben und wohnen“ Musterausstellung zu barrierefreiem Wohnen und hilfreicher Technik**

Föhler Straße 74/1 (Zentrum Sauerland)  
65199 Wiesbaden  
Telefon während der Öffnungszeiten:  
0611/7247-2982  
[www.wiesbaden-barrierefrei.de](http://www.wiesbaden-barrierefrei.de)  
Kontakt: Beratungsstelle für barrierefreies Wohnen Amt für Soziale Arbeit, Abteilung Altenarbeit  
Konradinerallee 11  
65189 Wiesbaden  
Tel.: 0611/312885

### **Informationen über Fördermöglichkeiten:**

Wirtschafts- und Infrastrukturbank Hessen  
[www.wibank.de](http://www.wibank.de)



# Literaturhinweise

## **Bauen für ältere Menschen**

Wohnformen-Planung-Gestaltung-  
Beispiele von Gudrun Kaiser  
Verlagsgesellschaft Rudolf Müller

## **Baugruppen und Wohngruppenprojekte**

Ein Handbuch für Kommunen  
Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr des  
Landes Nordrhein-Westfalen

## **Gemeinschaftlich Wohnen**

von Bettina Rudhoff  
Jovis Verlag

## **Gemeinschaftliches Wohnen im Alter**

von Rotraud Weber/Gunther Wölfle/  
Verena Rösner  
Bauforschung für die Praxis Band 58  
Fraunhofer IRB Verlag

## **Gemeinsam statt einsam**

Alternative Wohnformen im Alter  
Stefan Hechtfisher  
Tectum Verlag

## **Gemeinsam statt einsam - meine Erfahrung für die Zukunft**

Hrsg. Uta von Schenk,  
Autor Henning Scherf  
Herder Verlag

## **Gründungsleitfaden für Genossenschaften**

Prüfungsverband der kleinen und mittel-  
ständischen Genossenschaften e. V. Berlin  
[www.pruefungsverband.de](http://www.pruefungsverband.de)

## **Gruppenwohnungen für Seniorinnen und Senioren - mehr als eine Wohnung**

Ein Handbuch für Investoren  
Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadt-  
entwicklung und Verkehr des Landes  
Nordrhein-Westfalen

## **Häuser für Jung und Alt: Zusammen Wohnen**

in Neubauten und Umbauten  
von Thomas Drexel  
DVA Verlag

## **Lebensträume kennen kein Alter**

Neue Ideen für das Zusammen-  
leben in der Zukunft  
von Dorette Deutsch  
Krüger Verlag

## **MAX-B**

Ein außergewöhnliches Wohnbauprojekt  
in Hamburg von Ingrid Lempp/Tina  
Stadlmayer  
Junius Verlag

## **Neues Wohnen- Gemeinschaftliche Wohnformen bei Genossenschaften**

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und  
Raumforschung

## **Neues Wohnen fürs Alter - was geht und wie es geht**

Michael Andritzky/Thomas Hauer  
über den Buchhandel

## **Neue Wohnformen im Alter**

Wohngemeinschaften und Mehrgeneratio-  
nenhäuser, von Schulz-Nieswand, Köstler,  
Langenhorst, Marks  
Kohlhammer Verlag

## **Neue Wohnformen im internationalen Vergleich**

Wüstenrot Stiftung  
Kohlhammer Verlag

## **Neue Wohnformen. Neue Lust am Gemeinsinn?**

von Eva Wonneberger  
Centaurus Verlag

## **Organisation zur Nachbarschaftsförderung**

von Volker Reimann/Ulrike Stüdemann  
Fraunhofer IRB Verlag  
Bau- und Wohnforschung F2496

## **Raus aus der Nische - rein in den Markt**

Ein Plädoyer für das Produkt  
gemeinschaftliches Wohnen  
Stiftung trias/Schader-Stiftung  
von Kirsten Mensch/Rolf Novy-Huy

## **Umzug in ein neues Leben**

Wohnalternativen für die zweite  
Lebenshälfte, von Dörte Fuchs/  
Jutta Orth  
Kösel Verlag

## **Wohnen im Alter**

von Christa Lippmann  
Dokumentation über ein alternatives  
Wohnprojekt - nachbarschaftlich leben  
für Frauen im Alter e.V.

## **Wohnprojekte für Jung und Alt - Generationsübergreifende Bauge- meinschaften**

Verfasser Empirica über LBS  
Zukunftswerkstatt, Hrsg. Bundesgeschäfts-  
stelle, Landesbausparkassen

## **Wohnprojekte und nachbarschaftliches Wohnen in Hessen**

Wohnbund Informationen II/07  
von Kornelia Müller/Birgit Kaspar

## **Wohnumfeld und Quartiersgestaltung - für das Wohnen im Alter im Generationenverbund**

von H. Großhans  
Fraunhofer Verlag

## **Veröffentlichungen des Forums gemeinschaftlich Wohnen**

[www.fgw-ev.de](http://www.fgw-ev.de)

## **Veröffentlichungen des Kompetenz- netzwerks wohnen**

[www.kompetenznetzwerk-wohnen.de](http://www.kompetenznetzwerk-wohnen.de)

## **Veröffentlichungen der Stiftung trias**

[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

## **Fördertöpfe für Vereine, selbstorganisierte Projekte und politische Initiativen**

[www.netzwerk-selbsthilfe.de](http://www.netzwerk-selbsthilfe.de)

## **Romane:**

### **Die letzte Strophe**

Christine Brückner  
Ullstein Verlag TB

### **Die schöne Gegenwart**

Leonie Ossowski  
Piper Verlag München TB





HESSEN



**Hessisches Ministerium für Soziales  
und Integration**

Dostojewskistraße 4  
65187 Wiesbaden  
Telefon: 0611/81 70  
Telefax: 0611/80 93 99  
E-Mail: [poststelle@hsm.hessen.de](mailto:poststelle@hsm.hessen.de)  
[www.soziales.hessen.de](http://www.soziales.hessen.de)

WHG.20

