

Gemeinsam statt einsam – ein generationsübergreifendes Wohnprojekt

Wohnungsbau GmbH Worms, Worms

Unter dem Motto „Gemeinsam statt einsam“ hat die Wohnungsbau GmbH Worms ein generationsübergreifendes Wohnprojekt initiiert und sich so frühzeitig einem Zukunftsthema in der Wohnungswirtschaft angenommen.

Der demographische Wandel und sich stetig verändernde Gesellschaftsstrukturen lassen das Interesse an neuen Wohnformen wachsen. Das generationsübergreifende Wohnen ist ein Beispiel dafür und beschränkt sich nicht nur auf Großstädte – dies zeigt ein gelungenes Beispiel aus Worms.

Die in Worms ansässige Wohnungsbau GmbH hat auf das Interesse nach altersgerechten bzw. barrierearmen Wohnungen und insbesondere dem Wunsch nach neuen Wohnformen, die auch Individualität in einer funktionierenden Gemeinschaft ermöglichen, reagiert.

Bereits Ende 2005 entstanden dort die ersten Ideen für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Damit wollte man frühzeitig auf die kommenden Veränderungen eingehen und reagieren und so das Angebot an Wohnformen auf dem Wormser Wohnungsmarkt erweitern. In einem Bestandsgebäude der Wohnungsbau GmbH Worms sollte ein gemeinschaftliches und generationenübergreifendes Wohnprojekt realisiert werden. Die Konkretisierungen des Projektes erfolgten dann in Zusammenarbeit mit der Stadt Worms sowie den lokalen Beratungs- und Koordinierungsstellen. Zwischenzeitlich erreichte man außerdem die Anerkennung als Modell des ExWoSt-Programms.



Gruppenfindungsprozess

Neben den baulichen Planungen für das Projekt wurde bereits frühzeitig der Aufbau einer künftigen Nachbarschaftsgemeinschaft betrieben. Diese Phase wurde von zwei erfahrenen Mitarbeitern der Universität Mannheim moderiert und wissenschaftlich begleitet. Mögliche Interessenten sollten mittels einer intensiven Öffentlichkeitsarbeit gewonnen werden. Die entstehende Gemeinschaft sollte außerdem bei baulichen Aspekten, wie beispielsweise der Gestaltung der Gemeinschaftsanlagen in den Außenbereichen, integriert werden.

Die Moderatoren begleiteten die entstehende Gemeinschaft auch über den Einzug im Oktober 2008 hinaus, bis sich die Nachbarschaft und auch die gemeinsamen Aktivitäten im täglichen Miteinander stabilisiert hatten. Die veranstalteten Workshops erweisen sich als wesentlicher Aspekt für ein solches Projekt.

Denn eine Gemeinschaft muss in der Entstehungsphase frühzeitig unterstützt und entsprechend weiterentwickelt werden. Im Zusammenleben von Menschen zeigt sich immer wieder, dass sich aus kleinen, unterschwelligen Problemen bei einem nicht rechtzeitigen Eingreifen schwerwiegende Auseinandersetzungen entwickeln können, die dann häufig kaum mehr lösbar sind.

Hier sollte auf eine Sensibilisierung der Gemeinschaft hingearbeitet werden, die aber nur schwer bzw. begrenzt erreicht werden kann.

Diese Aspekte kommen im Regelfall erst nach dem Bezug der Wohnungen in der praktischen Umsetzung zum Tragen. Eine Begleitung über den Einzug hinaus ist deshalb für die Entstehung einer stabilen Gemeinschaft vorteilhaft.

Gruppenzusammensetzung

Beim Gruppenfindungsprozess im Rahmen eines ersten Bauabschnittes mit 16 Wohnungen war zunächst eine Dominanz der über 55-Jährigen erkennbar. Jüngere Teilnehmer bzw. Familien mit Kindern konnten erst im weiteren Projektverlauf gewonnen werden. Dabei ließ sich bei der ersten Projektgruppe eine Tendenz zu Großfamilien mit mehreren Generationen erkennen.



Moderierter Workshop in der Gruppenfindungsphase



Das Gebäude Thomasstraße 50 in Worms vor Beginn der Umbaumaßnahmen



Das Gebäude Thomasstraße 50 nach Beendigung der Umbaumaßnahmen



Hier ist die räumliche Nähe zu gegenseitiger Hilfe bei gleichzeitiger Distanz durch die eigene Wohnung ein wichtiger Punkt. Es gilt dabei jedoch möglichen Interessenkonflikten innerhalb der Generationen wie auch zwischen solchen „Kleingruppen“ vorzubeugen bzw. entgegenzuwirken. Für die Moderation heißt das, eher passive Teilnehmer zu aktivieren und mehr in die Gruppe einzubinden. Gleichzeitig müssen eventuell zu stark dominierende Persönlichkeiten etwas zurückgenommen werden, um einen Ausgleich zu schaffen.

Kritisch zeigt sich die Entwicklung der Gruppe im Zeitablauf. Zunächst teilnehmende Interessenten scheiden aus, neue kommen zur Gruppe hinzu. Diesen später hinzugekommenen Teilnehmern fehlen die im vorherigen Verlauf geführten Gespräche, Diskussionen wie auch sonstige Erfahrungen, welche die bereits entstandene Gruppe in ihrem Zusammenhalt und Aufbau bereits kennzeichnen. Dies bedeutet sowohl für Initiatoren als auch Moderatoren eine besondere Herausforderung einer Integration und eine frühzeitige Einleitung entsprechender Maßnahmen.

Rahmenbedingungen

In Worms entschied man sich zur Realisierung des Projektes für ein neu zu gestaltendes Bestandsgebäude in der Thomasstraße, welches aus den 1950er-Jahren stammt.

Die bauliche Herausforderung lag dabei darin, aus insgesamt 48 Kleinstwohnungen mit zum Teil sehr ungünstigen Grundrissen attraktiven und zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, in welchem die zukünftigen Mieter idealerweise bis ins hohe Alter bleiben und leben können. Sowohl das Gebäude als

auch die neu entstehenden 31 Wohnungen sollten daher entweder komplett barrierefrei, oder zumindest ausgesprochen barrierearm ausgestattet werden. Dies war für die Wohnungsbau GmbH Worms ein zentraler Aspekt des Projektes.

Überdies sollten bei der Modernisierung ökologische Gesichtspunkte in der energetischen Sanierung beachtet und der ortsübliche Mietsatz für Wohnbeihilfen (4,65 Euro/m²) eingehalten werden.

Projektverlauf

In einem ersten Bauabschnitt, der im April 2007 begann, wurden 16 der insgesamt 31 Wohneinheiten bis zum Oktober 2008 erfolgreich fertiggestellt und durch eine erste Mietergruppe bezogen. Die Fertigstellung der restlichen 15 Wohnungen und der Einzug der zweiten Projektgruppe sind für Ende 2009 geplant.

Neben den Wohnungen entsteht ein für das Wohnprojekt zentraler Gemeinschaftsraum, hinzu kommen entsprechende Außenanlagen. Der künftige Gemeinschaftsraum ist das „Herz“ des Projektes. Er ist für Versammlungen und Veranstaltungen aller Art gedacht. Zu diesem Raum gehören auch entsprechende Flächen im Außenbereich.

Um die genannten Ziele zu erreichen, wurden während der Bauphasen sehr umfas-

sende Maßnahmen durchgeführt. Diese gingen von der Neugestaltung der Grundrisse über eine energetische Sanierung mit Anschluss an ein Nahwärmenetz bis hin zum Einbau eines Aufzuges zur barrierefreien Erschließung.

Fazit

Zum derzeitigen Stand wird das Projekt von der Wohnungsbau GmbH Worms als überaus positiv bewertet. Für den zweiten Bauabschnitt liegen dem Unternehmen bereits weit mehr Namen von Interessenten als Wohnungen vor.

Die Gruppe des ersten Bauabschnitts ist im Oktober 2008 eingezogen und lebt jetzt seit etwa einem Jahr zusammen. Erste Erfahrungen haben hier gezeigt, dass die theoretischen Vorbereitungen der Workshops für eine aktive Nachbarschaftsgemeinschaft und das spätere Zusammenleben wichtig und unerlässlich sind.

Die Herausforderungen, die sich aber im praktischen Mit-

einander des Alltages stellen, müssen jedoch erst noch umgesetzt und entsprechend gelöst werden. Hierbei gilt es, den Gemeinschaftsgedanken stets weiter zu erarbeiten, zu entwickeln und zu pflegen. Erste Aktivitäten zeigen aber inzwischen, dass die Gruppen sich auf einem guten Weg zu einer aktiven Nachbarschaftsgemeinschaft im Sinne der Projektidee entwickeln. □



Während der Umbauarbeiten