

Autor: Leonhard Fromm

10.11.2016 | Begegnungsstätte Riedäcker

Solidarisch Wohnen eine Frage der Haltung

Ein mittelalter Rollstuhlfahrer interessiert sich für eine barrierearme Drei-Zimmer-Wohnung, „nicht im Erdgeschoss“, mehrere Rentnerpaare für 80 oder 100 Quadratmeter in „sympathischer Nachbarschaft in der Stadt“ oder noch konkreter „unterm Dach mit Südwest-Ausrichtung.“ Bis zu den Quadratmeterpreisen und konkreten juristischen Schritten werden beim dritten Treffen der Bauherrngemeinschaft SoLeWo Vorstellungen und Umsetzung konkret.

Erneut sind fünf bis sechs Bauinteressenten zum ersten Mal bei einem solchen Treffen, weil sie bei der Stadt oder von Freunden von der Initiative gehört haben. Zugleich kristallisiert sich im Bettringer Begegnungszentrum Riedäcker ein Kern Entschlossener heraus, die bereits zum drittenmal da sind. Die obligatorische Vorstellungsrunde im Stuhlkreis reduziert die Distanz; klärt, dass etliche im Ruhestand sind oder für die Zeit nach dem Auszug der Kinder planen. Einzelne Aussagen vermitteln Vertrautheit oder wecken Sympathie.

So wird schnell klar, dass die meisten sogar Häuser mit großem Garten in Schwäbisch Gmünd und Umgebung zu verkaufen haben, um sich für den Ruhestand zu entlasten. Mancher ist beeindruckt, als Projektentwickler Reiner Kroll erzählt, dass er selbst in Karlsruhe in einer solchen Wohnform lebt, von denen der 56-jährige Architekt im Südwesten schon etliche mit zusammen 300 Wohneinheiten realisiert hat. Nach Gmünd geholt hat ihn Uli Bopp, der als IT-Experte mit Erfahrung im Quartiermanagement SoLeWo kreiert hat, damit er den Findungsprozess der Bauherrngemeinschaft moderiert. „Solidarisch wohnen ist keine Frage des Alters, sondern der Haltung“, skizziert Bopp sein Credo, der die Neuen informieren möchte, ohne die Stammesbesucher zu langweilen. Schon diese Situation zeigt, wie viel Einfühlungsvermögen und Rücksichtnahme von allen gefordert ist.

Damit das Projekt gelingt, so Bopp, dürfen nicht alle Bewohner gleich alt sein. Und die gegenseitige Hilfe basiert auf Freiwilligkeit. Für den großen Rest gebe es inmitten der Stadt viele Anbieter und Angebote, die die Bewohner auch gemeinsam nutzen könnten, um günstigere Konditionen bei besseren Services zu erzielen. Wichtig ist Bopp, der mit Frau und Schwiegermutter selbst einziehen möchte, dass hier Gleichgesinnte wohnen, die über geteilte Werte sicher auch Freunde werden. Denn intakte Beziehungen, die Bopp „soziale Lebensversicherung“ nennt, und Barrierearmut beugen der Pflegebedürftigkeit vor. Ein Gemeinschaftsraum, Car-Sharing oder die digitale Infrastruktur seien weitere Pluspunkte von SoLeWo.

Immer häufiger kommen nun Fragen, wie sich die „richtigen Partner“ finden und Kroll stellt klar, dass nicht er die Gruppe zusammenstellt, sondern diese sich bildet. Damit sich eine Planungsgruppe konstituiert, schlägt der Moderator vor, dass jeder zehn Euro je Quadratmeter, den er im Haus erwerben möchte, auf ein Treuhandkonto einzahlt. In Summe sind 820 Quadratmeter verfügbar, davon bislang 55 als Gemeinschaftsraum geplant. Damit stellt jeder Finanzier Verbindlichkeit her, verleiht seinen Positionen Gewicht und sendet zugleich Signale an andere aus, die diese ansprechen oder abstoßen.

Nach gut einer Stunde haben sich sechs Partner erklärt, diesen Weg gehen zu wollen. Auch liegen konkrete Zahlen vor: Demnach wird der Quadratmeter bezugsfertig 3800 Euro kosten zzgl. 200 Euro anteilig für den Gemeinschaftsraum. Zu diesen 4000 Euro kommen 6,5 Prozent Aufwand für Notar und Grunderwerb, wobei sich die Steuer nicht auf den Wohnraum, sondern den deutlich günstigeren Grund bezieht, „denn Bauherr sind Sie ja selbst“, wie Kroll betont.

Auf Nachfrage bestätigt der Moderator, dass der dadurch gesparte Betrag in etwa dem Anteil für den Gemeinschaftsraum entspricht. Zum Kauf des Grundstücks löst sich die Planungsgemeinschaft dann auf und gründet die Bauherrngemeinschaft, die kauft. Diese spart neben Steuern deshalb auch die Marge für den Bauträger und zahlt im Gegenzug gemeinsam den Architekten und den Aufwand für die Projektsteuerung und Moderation von Kroll und Bopp.

Bis 5. Dezember müssen die Planungsgruppen beim Gemeinderat ihren Antrag gestellt haben, der vermutlich Anfang 2017 entscheidet. Diese Gruppe hat dann ein Jahr Zeit, ihre Pläne zu konkretisieren und das Grundstück zu erwerben. Dieses wird ohnehin erst im Oktober 2018 frei sein, da bis dahin noch Unterrichtscontainer des benachbarten Gymnasiums auf dem Areal stehen. Bis dahin kann geplant und die Baufreigabe eingeholt werden. Um günstige Preise zu erzielen, werde der Architekt die Gewerke mit zehn Monaten Vorlauf ausschreiben. Fertigstellung sei dann idealerweise Mitte 2020.

Am Donnerstag, 24. November, um 18 Uhr treffen sich die Interessierten und neue Interessenten im „Hirsch“ in Bettringen zum vierten Mal.

24.10.2016 | Begegnungsstätte Riedäcker

Gemeinschaftsaspekt hat Charme für Interessenten

Die Bauherrngemeinschaft SoLeWo (Solidarisch Leben und Wohnen) um Uli Bopp formiert sich immer konkreter: Zu einem zweiten Treffen im Begegnungszentrum Riedäcker in Bettringen sind erneut 14 Interessenten gekommen, darunter ein gutes Drittel zum zweiten Mal. Der Grund: Deren Kaufinteresse steigt.

Eine Vorstellungsrunde schaffte die unverzichtbare Vertrautheit unter den Anwesenden, die im Schwäbisch Gmünder „Mörrike-Park“ eine der zehn Wohnungen erwerben wollen. Dabei legt Initiator Bopp großen Wert auf den gemeinschaftsstiftenden Faktor. Die Runde zeigt, dass nahezu alle Teilnehmer im Freundeskreis bereits Erfahrung mit solchen Wohnprojekten haben.

„Für mich ist nicht entscheidend, wo und wie ich wohne, sondern mit wem ich die Hausgemeinschaft bilde“, sagt eine ältere Frau, die mit ihrem Mann das Haus auf dem Land gegen eine Wohnung in bester Citylage aufgeben will. Dass die barrierearme Wohnung bis Ende 2019 mit allen technischen Features ausgestattet sein wird, Stichwort Tele-Medizin, findet sie positiv.

Auch der Aspekt, sich gegenseitig bei der Kinderbetreuung oder im Alter zu helfen, Autos zu teilen oder im Erdgeschoss einen Gemeinschaftsraum für Zusammenkünfte und Feste zu haben, hat für die Inte-

essenten Charme, die meist als Paar kommen. Projektentwickler Rainer Kroll, der selbst in Karlsruhe seit vier Jahren in einer von ihm konzipierten Anlage wohnt, verweist auf die Vorzüge. So steige der Wert solcher barrierearmer Wohnungen, weil die Nachfrage das Angebot um ein vielfaches übersteigt.

Bopp nennt die Vorzüge der Vollversorgung durch die Hausgemeinschaft, weil sämtliche Dienste bis hin zur EDV delegiert werden können: „Viele junge Rentner wollen vier, sechs Wochen am Stück verreisen. Bei uns können sie das bedenkenlos tun, weil an alles gedacht ist.“ Die Wohnung diene dann als Rückzugsort, mit der man keinen Aufwand mehr habe.

Über SoLeWo seien Dienste wie eine professionelle Grundpflege, ehrenamtliche Nachbarschaftshilfe oder Einbindung in das kommunale Seniorennetzwerk mit dessen Angeboten wie Mittagstisch oder Fahrdienste möglich. „Unsere Hausgemeinschaft strahlt in die Umgebung aus“, prophezeit Bopp. In dem Neubau könne sämtliche Technik für altersgerechte Assistenzsysteme preisgünstig installiert werden, die dann im Bedarfsfall aktiviert wird.

Hinter dem Konzept steht, dass man im Haus auch sterben kann, so dass man nicht ins Pflegeheim muss. Möglich macht dies die Klaviatur an baulichen, sozialen, technischen und pflegerischen Maßnahmen, die von Anfang an bedacht und integriert sind. Das macht das Wohnen auf Dauer sogar preisgünstiger. Dass es ein KfW-Effizienzhaus 40 wird, macht sich auch in niedrigen Nebenkosten bemerkbar.

„Das Innenverhältnis der Hausgemeinschaft regelt ein Förderverein“, bleibt Bopp keine der vielen Antworten schuldig. Der Verein regelt und finanziert Gemeinschaftseigentum, etwa eine Küche im Gemeinschaftsraum oder andere Wünsche. Mit Spannung wurden die Ausführungen von Architekt Andreas Ocker erwartet, der sich mit SoLeWo um das Mandat bewirbt, das der Gemeinderat am 14. Dezember vergibt.

Der Partner des 2001 gegründeten Stuttgarter Büros Kästle & Ocker, das zehn Mitarbeiter beschäftigt und landesweit im kommunalen Wohnungsbau zahlreiche Preise und Auszeichnungen erhalten hat, rechnet sich gute Chancen gegen die sieben Mitbewerber aus. Der Grund: Für die ersten beiden Wohnhäuser auf dem Grundstück hat sich sein Büro in einem Wettbewerb durchgesetzt. Und weil das dritte Haus baugleich zum ersten sein muss in seinen Außenmaßen, sei es naheliegend, so Ocker, „hier auf dieselbe Architektursprache zu setzen.“

Bei der Vergabe spielt die Architektur zu 60 Prozent eine Rolle, das Wohnkonzept zu 40 Prozent. Vorgeschrieben ist allen Bauherrenmodellen, dass die Eigentümer einziehen müssen. Das schließt Kapitalanleger und Vermieter zunächst einmal aus. Das Gebäude bekommt eine eigene Tiefgarage und wird mit großem Garten nach Süden ausgerichtet, so Ockers Plan. Die Erschließung erfolgt im Norden.

Im Erdgeschoss seien neben der Gemeinschaftsfläche, die etwa auch Stellplätze für Fahrräder und Kinderwagen sowie einen Müllraum vorsieht, zwei Zwei-Zimmer-Wohnungen geplant. Im ersten und zweiten Stock ist die Gestaltung variabel. Hier können je nach Bedarf jeweils zwei Vier-Zimmer-Wohnungen entstehen oder zwei Drei-Zimmer- und eine Zwei-Zimmer-Wohnung, wobei jede Einheit im Süden eine Loggia mit Umlauf nach Osten hat, also einen nach innen integrierten Balkon, was die Wohnungen städtischer und den Fassadenanblick wertiger mache, so Ocker. Eine Variante ist es, statt 4-Zimmer-Wohnungen 3 plus 1-Vari-

anten zu gestalten. Das bedeutet, eine Drei-Zimmer-Wohnung wird um ein Appartement mit separatem Bad ergänzt, das wahlweise vom Treppenhaus oder von der Wohnung aus erschlossen wird. Hier kann etwa eine Pflegekraft wohnen oder das Appartement als Gästezimmer von der Gemeinschaft oder dessen Besitzer genutzt werden.

Unterm Dach entstehen zwei Drei-Zimmer-Wohnungen mit Einzelgängen und auch Loggien. Das Walmdach hat eine Neigung von 40 Grad, wie das Wohnhaus, das am vorderen Ende des „Mörke-Parks“ entsteht. Am Donnerstag, 10. November, treffen sich die SoLeWo-Interessenten um 18 Uhr erneut in dem Begegnungszentrum In den Riedäckern 31 in Bettringen. www.solewo.de

10.10.2016 | „Hölzle“ in Weilerstöffel

„Wohnqualität entsteht durch die Gemeinschaft“

Betriebswirt, Bankdirektor und Steuerberaterin sitzen mit Krankenschwester, Ergotherapeutin und Lehrerin in einem Stuhlkreis. Die Atmosphäre beim Ankommen und nun der Vorstellungsrunde ist freundlich-neugierig, aber zunächst auch reserviert, geht es doch letztlich um ein gemeinsames Bauherrenmodell und damit um viel Geld. Entsprechend sind die Erwartungen der 17 Teilnehmer groß, Details zum Wohnkonzept, den Kosten, der Rechtsform und dem Prozedere zu erfahren, wie sich am Ende die zehn, elf richtigen Partner finden.

Erstaunlich jung ist die Schnupperrunde dafür, dass es bei dem Wohnprojekt „Mörke-Park“ in bester Schwäbisch Gmünder City-Lage darum geht, dass man idealerweise bis an sein Lebensende darin bleiben kann. Ausgeprägte Nachbarschaftshilfe und Hightech-verkabelte Wohneinheiten, die im Bedarfsfall ohne Aufwand mit Sensoren, Bewegungsmeldern und Telemedizin-Monitoring nachgerüstet sind, sollen dies ermöglichen. Denn das letzte von drei Baufeldern wird auf diese Weise kultiviert.

Neben Ideengeber Uli Bopp, einem IT-Spezialisten aus Donzdorf, der den illustren Kreis in seinem sozialen Umfeld organisiert hat, präsentiert Rainer Kroll als Wohnprojektberater aus Karlsruhe das Konzept. Der 56-jährige Kaufmann und Architekt hat mit seiner Firma „wohnprojektberatung und entwicklung“ vor allem im Südwesten von Deutschland mehrere solche Objekte mit 300 Eigentümern realisiert und Prozesse mit bis zu 120 Partnern moderiert.

Konkret geht es nun in Gmünd um ein städtisches Filet-Grundstück mit 900 Quadratmetern, auf das sich Bauherrengemeinschaften bis 5. Oktober bewerben konnten. Bopp tat dies kommissarisch, um das gemeinsame Projekt am Montag, 19. Dezember, im Gemeinderat präsentieren zu dürfen, der dann entscheidet. Die Folge: Bopp und Kroll brauchen bis dahin mindestens sieben Bauinteressierte, die gut 2000 Euro im ersten Schritt investieren, um das Vorhaben weiterzutreiben.

Denn das Duo ist schon jetzt deutlich in Vorleistung gegangen und es braucht noch viel gute Arbeit von Architekten. Daher soll das Risiko zwischen allen Beteiligten ab jetzt zumindest bedingt gesplittet werden, um Verbindlichkeit herzustellen und gegenüber der Stadt glaubwürdig

zu sein. Krolls Erfahrung aus zehn Jahren mit solchen Projekten: „Wir brauchen 100 bis 200 Interessierte, um am Ende Bewohner für zehn, elf Wohnungen beisammen zu haben.“

Das Faszinosum für die Besucher, die beim ersten Treffen gebannt den sozialen, baulichen, kaufmännischen und juristischen Ausführungen folgen: Bislang seien nur zwei Projekte gescheitert. Und beide Male nicht an fehlender Nachfrage, sondern an äußeren Umständen wie etwa Mängeln am Baugrundstück. In Gmünd dagegen verkauft die Stadt das Areal deutlich unter Wert, möchte aber im Gegenzug ein bundesweit möglichst einmaliges Nutzungskonzept.

Daher ist Bopp mit seinem SoLeWo-Konzept (Solidarisch Leben und Wohnen), für das er zwei Drittel Interessenten aus dem Kreis Göppingen, Schorndorf oder Oberkochen in der ersten Runde sitzen hat, für das Areal interessant. „Der übliche Weg einer Immobilienvermarktung ist es ja, etwas vermeintlich Individuelles via Hochglanzprospekt anzubieten, aber letztlich ist das Interesse der Macher nur die Marge“, sagt Ex-BASF-Kaufmann Kroll, der schon für dm-Gründer Götz Werner geplant hat. Er geht den umgekehrten Weg, wie der Abend im Nebenzimmer eines Gasthofs in Waldstetten belegt: Die Käufer passen sich nicht einem fertig geplanten Haus an, sondern gestalten es von Grund auf selbst.

„Die Entwicklung eines Gemeinschafts-Wohnprojektes erfolgt im Rahmen einer dialogischen Projektentwicklung“, beschreibt Kroll seine Methode. „Das Gespräch miteinander ist die beste Voraussetzung, dass sich die Beteiligten kennenlernen und eine gute und verbindliche Gemeinschaft bilden.“ Das Projekt gelingt demnach mit den Beteiligten, die miteinander können und wollen. „Die Moderation ist deshalb wichtiger als die Planung“, sagt Kroll der zwar Architekt ist, aber als Moderator selbst nicht mehr plant. Er und Bopp haben für das Planen einen renommierten, ortsansässigen Architekten gewonnen, der dann die individuellen Kundenwünsche mit lokalen Handwerkern umsetzt.

„Wir werden trotzdem nicht teurer sein und sind auf lange Sicht definitiv günstiger“, prophezeit Kroll, der immer wieder Nachfragen aus der Runde zulässt, die teils seine Kollegin Sabine Weineck beantwortet. So seien von einer Eigentümergemeinschaft über eine Genossenschaft bis zur Aktiengesellschaft viele Finanzierungsformen möglich und anderenorts erprobt.

All diese Details, so wird den Interessenten immer klarer, entscheidet die Bauherrengemeinschaft gemeinsam nach Abwägung aller Details, Befürchtungen und Spezifika. Dasselbe gilt, unter welchen Bedingungen vererbt, verkauft oder vermietet werden darf. Auch das muss diskutiert werden und lässt sich regeln. „Jedes Betreibermodell ist anders“, sagt Kroll. Bauten etwa überwiegend junge Familien mit den auf sie abgestimmten Fördermitteln, werde die Rechtsform darauf angepasst. Kauften überwiegend ältere Barzahler, spiele dieser Aspekt keine Rolle. Dasselbe gilt für Größe und Zuschnitt der Wohnungen oder Proporz von Privat- und Gemeinschaftsflächen. Letztere umfassen bei anderen von Kroll projektierten Objekten Multifunktionsräume für Hausveranstaltungen, halb-öffentliche Cafés oder Gästezimmer.

In Karlsruhe entwickelte er mit beteiligten Bürgern ein mehrteiliges Projekt mit einem Gesamtvolumen von 100 Wohneinheiten und 30 Millionen Euro, das in drei Rechtsformen sogar Geschäftsräume für eine Arztpraxis, einen ambulanten Pflegedienst und eine Kita umfasst. Hier organisieren die Bewohner untereinander Kinderbetreuung, Nachbarschaftshilfe und Car-Sharing. Mit zwei Biobauern bestehen Kooperatio-

nen, die die Bewohner mit Naturalien beliefern. Im Gegenzug gärtnern diese dort teils mit und für Kinder finden erlebnispädagogische Aktivitäten auf den Höfen statt.

Bopp arbeitet in Gmünd seit 2010. In einer städtischen Immobilie organisiert er im Auftrag des Fördervereins Riedäcker in Bettringen Gemeinwesenarbeit. Dabei verknüpft er die Belange von knapp 60 Senioren, die von dem Träger Vinzenz-von-Paul betreut werden, und Anwohnern des Quartiers. Beide Gruppen führt er in kulturellen und sozialen Angeboten zusammen. Dabei vernetzt er generationenübergreifend die persönlichen Ressourcen von Kirche, Stadt und Sozialträger. „Hier habe ich viel gelernt, etwa wie man Verträge gestaltet, Ehrenamtliche gewinnt oder dass sich Menschen im Alter verändern“, sagt Bopp, der auf Grund seiner Arbeit vielfältig mit der Stadt verbunden ist und deshalb seine Chance gekommen sah, als die Stadt das Bauherrenmodell ausschrieb. „Wohnqualität entsteht nicht durch das Gebäude, sondern durch die Gemeinschaft“, ist Bopp überzeugt, der selbst nach Gmünd in sein Objekt ziehen würde und die Schwiegermutter gleich mitbrächte.

In der offenen und lebhaften Diskussion zeigt sich an dem spannenden, intensiven Abend rasch das Spektrum menschlicher Vielfalt: Sehen die einen die Chancen, thematisieren die anderen die Risiken. Und wollen die einen über Baustandards diskutieren, ist den anderen wichtig, wie man Nähe und Distanz idealerweise in einer solchen Gemeinschaft auslotet.

Kroll bedauert, dass man nun diesen Zeitdruck hat, was die übliche Teamentwicklung erschwere. Andererseits hätten auch die fünf, sechs Mitbewerber, die Anfang Dezember ihre Konzepte öffentlich vorstellen, dieses Problem. An dem noch festzulegenden Samstag können sich Bauinteressierte Alternativen anschauen und ihren Anbieter noch wechseln.

Das anspruchsvolle Konzept, das sich Bopp unter dem Label SoLeWo hat schützen lassen, steht dann im offenen Wettbewerb. Dem Vernehmen nach gibt es mindestens 30 Interessierte, die dort jetzt schon kaufen und wohnen wollen. Bislang vor allem wegen der Lage. Das nächste Treffen, das Bopp und Kroll für Interessierte am „Mörrike-Park“ ausrichten, findet am Montag, 24. Oktober, um 18.30 Uhr im Bettringer Begegnungszentrum, In den Riedäckern 31, statt. Dort, wo Bopp die Gemeinwesenarbeit macht.