

Tausche Haus mit Garten gegen WG

400 Mitglieder hat das Netzwerk „Gemeinsam Wohnen“. Die Suche nach einer Immobilie dauert aber oft Jahre.

Bettina Thoenes

Braunschweig. Lielo Michelau wohnt in Lehdorf im eigenen Haus. Noch – das muss betont werden. 700 Quadratmeter Garten gehören dazu. Gut geeignet für eine Familie mit Kindern. Die ehemalige Grundschullehrerin würde einer solchen Familie gern den Platz räumen, ihren individuellen Wohnraum verkleinern – und sollte er wahr werden, ihr Traum vom gemeinschaftlichen Wohnen, dann würden auf Anhieb acht weitere Häuser frei, sagt die 70-Jährige über die Gruppe, mit der sie ihr Herzensprojekt gestalten möchte. „Wir besitzen alle Immobilien mit Gärten.“

Lielo Michelau gehört zu den mehr als 400 Mitgliedern des im Jahr 2010 gegründeten Braunschweiger Netzwerks „Gemeinsam Wohnen“. Fünf gemeinschaftliche Wohnprojekte sind seither realisiert worden, zehn weitere Gruppen aus Braunschweig und Umgebung suchen geeigneten Wohnraum.

Wer sich für diese Wohnform entscheidet, braucht einen langen Atem. Im Schnitt dauere es 7 bis 12 Jahre, bis sich ein solches Projekt verwirklichen lasse, erklärt Lielo Michelau. Denn zum einen muss es für Paare, Singles und Familien unter einem Dach unterschiedlich große Wohnflächen zum privaten Rückzug geben. Da reiche die Spanne von 40 bis zu 80 Quadratmetern. Zum anderen braucht gemeinschaftliches Leben auch Gemeinschaftsräume. Und nicht zuletzt der Wunsch nach einem citynahen Wohnen der kurzen Wege kann die Suche nach der passenden Immobilie erschweren.

Es ist nicht immer leicht, unterschiedliche Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen.

Wolfgang Wiechers,

Netzwerk Gemeinsam Wohnen

Früher habe sie sich nicht so sehr um Kommunalpolitik gekümmert, räumt Michelau ein. Heute fragt sie sich, wie sich Quartiere in Städten besser organisieren lassen, um die Lebensqualität und Zufriedenheit der Bewohner zu steigern. Die Braunschweigerin gehört inzwischen zum Organisationsteam des Netzwerks „Gemeinsam Wohnen“ und ist Vorstandsmitglied im Wohn- und Quartiersverein Holwede.

Zusammen mit Wolfgang Wiechers – Architekt, ehemaliger Leiter der städtischen Abteilung Stadterneuerung und Netzwerk-Gründer – hat sie sich längst auch an anderen Orten schlau gemacht, zum Beispiel in Lüneburg, wo sich 80 Menschen aller Generationen zur Finanzierung ihres Wohnprojekts zu einer Genossenschaft zusammengeschlossen haben.

Gemeinschaftliches Wohnen ist mehr als ein Rezept gegen Einsamkeit. Vielen geht es auch darum, Ressourcen zu schonen – individuellen Wohnraum zu verkleinern und Auto, Fahrrad, Rasenmäher oder Waschmaschine gemeinsam zu nutzen.

Zudem stellen sich neue Fragen des Zusammenlebens. Wie, zum Beispiel, sollen Entscheidungen getroffen werden, die alle angehen? Per Mehrheitsbeschluss? Oder so wie in der Lüneburger Genossenschaft? Dort, berichtet Lielo Michelau, werde so lange geredet, bis



Wolfgang Wiechers und Lielo Michelau vor dem Klinikum Holwedestraße. Einst Kinderheim, nun Krankenhaus, soll der Komplex künftig zum Wohnquartier werden.

BETTINA THOENES/FMN

ein für alle tragbarer Konsens gefunden sei. Dahinter steht Grundsätzliches: Es sei nicht immer leicht, unterschiedliche Bedürfnisse unter einen Hut zu bringen, weiß Wolfgang Wiechers.

In Braunschweig gehört zur Geschichte des Netzwerks auch die Geschichte von gescheiterten Hoffnungen. Der Blick zurück: Fünf Jahre hat es laut Wiechers gedauert, bis die Stadt Braunschweig Vorschläge gemacht habe, welche Gebäude sich für gemeinschaftliches Wohnen eigneten – darunter auch der damals zum Verkauf stehende Krankenhaus-Komplex an der Gliesmaroder Straße.

„Danach aber kam das große Heulen und Zähneklappern“, erinnert sich der Architekt. Drei Gruppen hätten sich für das Projekt Gliesmaroder Straße beworben. Wiechers legte einen Testentwurf für das Altgebäude vor. „Alles war gut geeignet.“ Und scheiterte am Ende doch an anderen Plänen des Investors.

„Wendeschleife 38“ hieß ein weiteres – genossenschaftliches – Wohnprojekt in Stöckheim, das gute Aussichten auf Erfolg hatte, bis die Planung im vergangenen Jahr angesichts steigender Zinsen gestoppt werden musste. Der Grundgedanke in der Finanzierung: Das eingebrachte Kapital in unterschiedlicher Höhe sollte solidarisch bezahlbares Wohnen ermöglichen.

Ich habe immer gemeinschaftlich gewohnt. Ich glaube, ich werde alt im Kopf, wenn ich mich nicht mit anderen austauschen kann.

Lielo Michelau,

Netzwerk „Gemeinsam Wohnen“

In Genossenschaftsgründungen oder dem Zusammenwirken mit Baugenossenschaften sieht Lielo Michelau einen guten Weg, um solche Wohnprojekte auch etwa für junge Familien bezahlbar zu ma-

chen. Die 13 Teilnehmer in ihrer Gruppe sind zwar alle zwischen 60 und 70 Jahre alt, doch verweist sie auf Projekte, in denen Ältere oft eine Vorreiterrolle übernommen hätten. Die Jüngeren kämen erfahrungsgemäß später – als Seiteneinsteiger – dazu.

„Wir sind die Ehrenamtlichen, die die Zeit für die Vorarbeit haben.“ Ihre persönliche Motivation: „Ich habe immer gemeinschaftlich gewohnt. Ich glaube, ich werde alt im Kopf, wenn ich mich nicht mit anderen austauschen kann.“ Sich auf andere Menschen einzustellen, halte den Geist beweglich.

Baugenossenschaften haben sich in Braunschweig laut Wiechers bereits als gute Partner erwiesen. Die Braunschweiger Baugenossenschaft habe sich in der WG an der Kalandstraße auf verschiedene Bedürfnisse beim Wohnungszuschnitt eingestellt. Auch an der Reuterstraße hat sie gemeinschaftliches Wohnen in einem ehemaligen Pflegeheim ermöglicht.

Die Wiederaufbau vermietet am Ilmweg an ein Wohnprojekt. Am Alsterplatz hat die Nibelungen Wohnbaugesellschaft bei einem Neubau gemeinschaftliches Wohnen mitgeplant.

Ein Aspekt bei solchen Wohnmodellen, die immer höher im Kurs stehen: die Pflege im Alter. Man helfe sich gegenseitig, klar. „Aber es gibt Grenzen“, sagt Lielo Michelau. So bietet die Niwo am Altersplatz zum Beispiel Wohn-Pflege-Gruppen an, in die pflegebedürftig gewordene Bewohner hinüberwechseln können.

Sollte Michelaus Traum von einem Wohnprojekt am jetzigen Klinikum-Standort Holwedestraße Realität werden, wären dort Kita, Studenten- und Pflege-Wohnungen unter einem Dach untergebracht. Doch so weit ist es längst nicht: Im nächsten Jahr will das kommunale Großkrankenhaus den Standort aufgeben. In einem Wettbewerb zur Nachnutzung hat ein Entwurf gesiegt, der ein Quartier mit dem Schwerpunkt Wohnen vorschlägt.

Auf einem Teil der Flächen werde im Rahmen der vorgesehenen Konzeptvergaben – im Kontext unterschiedlicher Wohnformen – zum Beispiel auch gemeinschaftliches Wohnen verwirklicht werden kön-

nen, heißt es seitens der Stadtverwaltung. Es sei möglich, einzelne Grundstücke oder Baublöcke mit entsprechenden Vorgaben zu verkaufen. „Wie und in welchem Umfang entsprechende Wohnflächen berücksichtigt werden können, ist Gegenstand der weiteren Planung“, teilt Rainer Keunecke, Pressesprecher der Stadtverwaltung, mit.

Grundsätzlich unterstütze die Stadt die Realisierung neuer und alternativer Wohnformen. „Das vom Rat auf Vorschlag der Verwaltung beschlossene Braunschweiger Baulandmodell Wohnen sieht unter anderem für gemeinschaftliches Wohnen die Bereitstellung von ein bis zwei geeigneten Grundstücken pro Baugebiet vor“, so Keunecke. Wohnprojektgruppen könnten sich hier mit ihren Konzepten bewerben. „Bei kommunalen Baugebieten soll dies berücksichtigt werden. Die Stadt vergibt Baugrundstücke gemäß Baulandmodell in aller Regel günstiger als auf dem freien Markt.“

Die meisten wollen ihr eigenes Bad, ihre Küche, Wohn- und Schlafzimmer.

Karin Stemmer,

Braunschweiger Baugenossenschaft

Zudem sei die Verwaltung vom Rat beauftragt, unter anderem auch durch Befragung des Netzwerks für gemeinsames Wohnen den Bedarf an Unterstützungsleistung zu ermitteln und daraus etwaigen weiteren Handlungsbedarf aufzuzeigen.

Wolfgang Wiechers hat da schon eine Idee: Um gemeinschaftliche Wohnwünsche besser umsetzen zu können und Bürgern eine Anlaufstelle im Bürokratie-Dschungel zu bieten, hofft er auf eine städtische Koordinierungsstelle für alternative Wohnformen. Die Finanzierung für ein externes Beratungsbüro sei ausgelassen. „Wir erwarten von der Stadt immer noch einen Ergebnisbericht.“ Er ist überzeugt: Die öffentliche Hand müsse neue Modelle des Zusammenlebens strukturell und finanziell fördern.

In Zeiten zunehmender Single-

Haushalte und der Auflösung tradierter Lebensformen sieht auch Karin Stemmer, Vorständin der Braunschweiger Baugenossenschaft (BBG), in der Stärkung des sozialen Miteinanders ein wichtiges Thema für die Wohnungswirtschaft. Die Auflösung von Familienbanden hinterlasse eine soziale Lücke. „Darauf müssen wir Antworten finden.“

Projekte des gemeinschaftlichen Wohnens nennt Karin Stemmer eine moderne Form des Genossenschaftsgedankens. Den individuellen Wohnraum zugunsten von Gemeinschaftsflächen zurückzuschrauben, dafür sei aber nur eine kleine Zielgruppe zu haben. „Die meisten wollen ihr eigenes Bad, ihre Küche, Wohn- und Schlafzimmer.“

Kommen noch Gemeinschaftsräume hinzu, wird das Bauen teuer. „In diesen Zeiten ist das eine Illusion, es sei denn, man baut nur für Reiche.“ Die BBG müsse an die Folgekosten für die Mieter denken. Wer sich eine solche Architektur leisten könne, verwirkliche seine Wohnträume in Eigenregie.

Mit Gruppen, die gemeinschaftlich wohnen wollen, suche die Baugenossenschaft daher den kleinsten gemeinsamen Nenner: Jede Wohnung innerhalb eines Projekts werde individuell vermietet, Gemeinschaftsflächen, die jederzeit auch als Wohnungen zu nutzen sein müssten, könnten dazugemietet werden. Ziehe jemand aus, bestimmten die übrigen Mieter selbst die Nachmieter.

Für mehrheitsfähiger als solche Wohnprojekte hält Karin Stemmer die Aktivierung und Stärkung von Nachbarschaften. Dazu brauche es Begegnungsräume, Nachbarschaftstreffs und Quartiersmanager, die die Bewohner dabei unterstützen, Gemeinschaftsleben zu organisieren und Potenziale zu heben. Veranstaltungen von Nachbarn für Nachbarn, das gebe es schon an vielen Standorten.

Die Architektur könne dazu beitragen, dass Menschen auf ihren Alltagswegen miteinander in Kontakt kommen, sei es ein größerer Eingangsbereich als Treffpunkt für Hausbewohner oder ein von Mietern gemeinsam genutzter Waschkeller. „Es muss nicht immer die Luxusvariante sein.“