

"Netzwerk Gemeinsam Wohnen BS" bei LeNa in Lüneburg. (Protokoll: W.Birkhold; redigiert durch LeNa)

1. Chronik (in starker Anlehnung an die Chronik von LeNa)
- 1.1. **2003** -Die LüWoBau (Lüneburger Wohnungsbau GmbH) und das "Forum für gemeinschaftliches Wohnen" (FGW e.V.) startet unter dem Motto "Mehr Leben für die Zukunft" eine Info-Veranstaltungsreihe.
- 1.2. **2004-2007** -30 Menschen gründen den Verein "Mehr Leben - Wohnprojekte Lüneburg e.V.". Eine stabile Kerngruppe entsteht. Im Fokus zunächst: Gruppenbildung, Gruppenprozesse, Kennenlernen, regelmäßige Treffen, Konzeptentwicklung, Rechtsform etc.. 10 Parteien wollen mit der LüWoBau das erste generationsübergreifende Wohnprojekt realisieren. Das Projekt scheitert, als das Zielgrundstück als Ausgleichsfläche für andere Projekte zur Verfügung gestellt wird.
- 1.3. **2008-2010** -Die Kerngruppe stabilisiert sich weiter in Wochenend-Seminaren (Quotierung, Finanzen, Ökologie, Entscheidungsstrukturen; Erwartungen und Befürchtungen, gemeinschaftliches Wohnen Jung und Alt, Erfahrungen usw.). Weitere jüngere Menschen und Familien mit Kindern schließen sich der Kerngruppe an. Ein tragfähiges Konzept wird erarbeitet. Die LüWoBau sagt der Gruppe die teilweise Nutzung eines bestehenden Seniorenzentrums zu. Mitten in den umfangreichen Umbauplanungen verhindern europarechtliche Ausschreibungsnotwendigkeiten die zeitnahe Nutzung als Wohnprojekt.
- 1.4. **2011** -die Gruppe orientiert sich neu und gibt sich den Namen **LeNa - Lebendige Nachbarschaft** (*in der Tat! Anm.d.Verf.*). Schwerpunkt der Diskussionen: die unterschiedlichen Rechtsformen. Bauen mit einem Investor, Genossenschaft, Verein, Mietshäuser-Syndikat, GmbH, usw.. Favorit wird die Genossenschaft. Der Baubürgermeister Tübingens, Cord Soehlke, wird als Moderator gewonnen. Die LüWoBau bietet LeNa das 7700 qm große Grundstück am Brockwinkler Weg zum Kauf an. LeNa gründet eine **Planungs-GbR** sowie die **Le-Na eG iG - Wohnungsgenossenschaft** und beauftragt eine Projektentwicklungsgesellschaft mit der Projektleitung. Die Entwurfsplanung wird an Lüneburger Architekten vergeben. Wegen der Größe des Grundstücks wird das Projekt von 20 auf 36 Parteien/Wohnungen erweitert. In Seminaren planen 33 Personen, die Architekten präsentieren ihre Entwürfe.
- 1.5. **2012** -man stellt fest, dass Banken keine neuen, jungen Genossenschaften finanzieren und dass es in Nds keine speziellen Förderungen gibt. LeNa etabliert sein Mischmodell: Eigentümerin von Grund und Boden wird die bestehende LeNa Wohnungsgenossenschaft (, um auch das Grundstück der Spekulation zu entziehen und den sozialen Gedanken zu unterstreichen). Die Wohnungen werden im Eigentum erstellt. Die Ausführungsplanung übernimmt ein Lübecker Architekturbüro. Ende 2012 kauft LeNa eG das Grundstück am Brockwinkler Weg von der LüWoBau. Die Finanzierung erfolgte je zur Hälfte durch Eigenkapital und Privatdarlehen.
- 1.6. **2013-2014** -der Gesellschaftsvertrag der Baugemeinschaft LeNa GbR wird erarbeitet, die GbR gegründet, die alte Planungsgesellschaft wird von ihr abgelöst. Die Baugenehmigung wird erteilt. Auf einem Seminar aller 36 Wohn-Parteien werden weitere Details wie Haltungsbarometer, Steckbriefe uam erstellt. Dann ist schließlich die Finanzierung durch die Sparkasse Lübeck für alle gewährleistet. Der Bau wird begonnen.
- 1.7. **2015** -Anfang 2015 ist der Rohbau fertig. Zwischenzeitlich und fortlaufend finden vielfältige Gruppenaktivitäten statt: Beschluss-notwendige Arbeitstreffen, Exkursionen zu anderen Wohnprojekten, Wanderungen, Radtouren, Adventsfeiern uvam. Im Juli wohnen 54 Erwachsene und 21 Kinder zusammen im Brockwinkler Weg 72. Entstanden sind drei Häuser, eine Gemeinschaftsetage mit großem Gruppenraum, Küche, großer Außenterrasse, einem Verwaltungsbüro und Sanitäranlagen, Metall- und Holzwerkstätten im Keller, Waschküchen.

2. Besuchsprotokoll (26.11.2016)

2.1. Projektrundgang. Besondere Merkmale der Anlage

2.1.1.

Food-Coop (FC)

Die Mitgliedschaft ist freiwillig. 90 % der Wohnparteien sind Mitglied. Jedes Mitglied hat jederzeit freien Zugang zum FC-Raum im Untergeschoss. Obligatorisches Startkapital pro Mitglied = 90 Euro bei mtl. Aufstockung zu diesem Betrag oder auch zwischendurch bei Überziehung. Entnahme und Abrechnung auf Vertrauensbasis (jedes Mitglied führt ein persönliches Buch. Funktioniert!). Standardprodukte (BioLebens- und Genussmittel wie Mehle, Brot, Säfte, Bier, Kekse, Weine, Kartoffeln, Eier; Wasch- und Reinigungsmittel) und Extra-Bestellprodukte (z.B. Käse). Gemüse, Fleisch, Wurst gibt es noch nicht.

2.1.2.

Wasch- und Trockenräume im Untergeschoss

Gemeinsame Ausrüstung mit 6 Waschmaschinen und einem Trockner (reicht aus!), die aus dem Bestand der Parteien in die Gemeinschaft übernommen/gekauft wurden und sukzessiv durch Industrie-Maschinen ersetzt werden. Abrechnung: derzeit 1 € pro Wasch- und Trockengang unter Einsatz privater Wasch- und Pflegemittel.

2.1.3.

Metall- und Holzwerkstatt im Untergeschoss

Für alle einzeln und in Gruppen nutzbar. Z.B. als Fahrradwerkstatt uam. In der M-Werkstatt wurden z.B. die Pollerleuchten des Außenbereichs hergestellt. In der H-Werkstatt wurden die Baumhäuser ("Haus 4 und 5") gefertigt.

2.1.4.

Haustechnik-Zentrale im Untergeschoss

Basis-Heizung mit Gasmotor (SenerTec) Hochlastbetrieb mit Unterstützung durch Brennwert-Gastherme. Fernwärme-Anschluss möglich. Warmwasser-Speicher-Kapazität 2000 l (untersucht wurde auch ein dezentrales Speichersystem mit geschoss-hohen Speichern. Wurde abgelehnt, da Gebäude-statisch aufwendig und Grundriss-konstruktiv unflexibel). PV (Photo-Voltaik)-Technik-Vorbereitung durch Leerrohrsysteme. Alle Eigentümer sind sowohl Besitzer als auch Verbraucher (Besitzer und Betreiber mit Eigenbedarf in eigener Strom GbR). Daher keine EEG-Abgabe als Produzent

2.2.

2.2.1.

Organisatorische, technische, konstruktive, andere Projektmerkmale

- a. KfW50 Haus
- b. 3fach-IsoVerglasung
- c. Mechanische Lüftung der innenliegenden Räume mit Wärmerückgewinnung
- d. Kerndämmung
- e. Einzelne und gemeinschaftliche Tel-Anschlüsse
- f. E-Anschlüsse für E-Bike und E-Auto
- g. Durch ein bei der Stadt vorgelegtes Mobilitätskonzept konnte die Anzahl der Autostellplätze erheblich verringert werden (der erhebliche Baumbestand steht damit nicht im Zusammenhang). (nach derzeit gültiger NBauO wären normalerweise 48 Einstellplätze notwendig!)
- h. 1 gemeinsames Auto und 12 private Autos und 1 professionell gemanagetes Share-Car stehen auf dem Grundstück

2.2.2.

Gruppendynamik

- a. 3-wöchentliches GbR-Treffen
- b. Einmal im Monat Sonntagstreffen für Gemeinschaftsthemen mit Kindern.
- c. Das Ziel ein generationsverbindendes Wohnprojekt hinzubekommen, wurde durch eine Quotierung erreicht: Familien mit Kindern, Paare, alleinstehende Frauen, alleinstehende Männer
- d. Wer entscheidet über Aufnahme? Eine Einbindungsgruppe von 4 bis 6 Personen trifft sich mit InteressentInnen. Potentielle InteressentInnen nehmen teil an Treffen und Aktivitäten der LeNa-Gruppe, bis dahin noch ohne Stimmrecht. Nach einer gewissen Zeit wird gemeinsam über die Aufnahme in die GbR entschieden. Nach positivem Abschluss erfolgt die Willkommens-Heißung durch die gesamte Gruppe nach dem Konsens-Prinzip (Einstimmigkeit notwendig. Enthaltung zählt nicht als Veto). Warteliste umfasst derzeit 15 Anwärter.

2.2.3.

Weitere Merkmale (Kosten, Flächen und andere Zahlen)

- a. Herstellungskosten: 2500 €/qm inkl. Gemeinschafts-Flächen (Basisjahr: 2014. Durchschnittspreis für alle Geschosse.
- b. Wohnungsgrößen von 50 bis 128 qm
- c. Bewohner im Nov 2016: 54 Erwachsene, 26 Kinder im Alter von 6 Wochen bis 76 Jahren
- d. auch die Bewohner vermieteter Wohnungen sind im Gruppenprozess integriert.
- e. Hausordnung: Gibt es nicht. Regeln gibt sich die Gemeinschaft nach Bedarf, sind flexibel auf momentane Situationen abgestimmt, nicht fest getackert. Auch kein Bonuspunkte-System (Kibbuz-analog, d.Verf.). Die intensive Probe-Mitgliedschaft (s.o.) macht das überflüssig (und auch das funktioniert!).
- f. Erben können ungeprüft einziehen.
- g. Gäste-Unterbringung: kein extra ausgewiesener Bereich. Aber: erfahrungsgemäß ist immer eine der 36 Wohnungen für Gäste verfügbar. Ebenso stehen das Verwaltungsbüro und die sanitären Anlagen des Gemeinschaftsbereiches zur Verfügung.
- h. Außenanlagen-Pflege: es gibt eine Gartengruppe für allgemeine Grünplanung und partielle Patenschaften für Beete u.dgl.. Zur Zeit wird eine "Ruhezone" im Gartenbereich geplant
- i. Nachbarschaften und Veranstaltungen: "LeNa liest" (Buchvorstellungen), Singende Baustelle (Chor), Nachbarschafts-Cafe, Gemeinsames Kochen (die Gänge eines Menüs werden in 3-4 Gruppen+Wohnungen getrennt voneinander und untereinander im Detail unbekannt zubereitet. Gemeinsames Essen im Gemeinschaftsraum), Mit-Betreuung von Flüchtlingen (z.B. in der benachbarten Klinik), Kontakte zur JVA und zum Kindergarten, Kinderparlament-Versuch, Kids-Aktivitäten.
- k. Während eines Besuchs der Sozialdezernentin und der Baudezernentin bei LeNa konnten diese sich vorstellen, eine Ausschusssitzung im Gemeinschaftsraum abzuhalten
- l. Im Untergeschoss hat ein Imker seine Werkstatt (Schleudern und Abfüllung). Seine Bienenvölker arbeiten im Umland.

2.2.4.

Öffentlicher Personen Nahverkehr

- a. eine AG arbeitet zusammen mit Bürgern aus dem benachbarten Neubaugebiet an einer Verbesserung. Anträge an die Stadt werden gestellt

2.2.5.

Infrastrukturen

- a. Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen und darüber hinaus gehenden Bedarfs im nahen Umkreis fehlen. Anträge an die Stadt werden gestellt.

Impressionen von der LeNa-Exkursion



