



Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten

Erfahrungen zu
Konzeption, Planung und Betrieb

Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten

Erfahrungen zu Konzeption, Planung und Betrieb

Inhalt		
Autor*innen	4	
Impressum	3	
Vorwort	5	
Einleitung	6	
Definitionen	6	
Untersuchung	6	
Ziel und Zielgruppen	7	
Hinweise zum Gebrauch	7	
Dank	7	
Teil I Konzept	9	
1. Ein Konzept für den Gemeinschaftsraum?	9	
2. Bedeutung des Gemeinschaftsraums	10	
2.1 Zwischen „Gute Stube“ und „Quartiersaal“	10	
2.2 Zwischen „Herzstück“ und „erweitertem Wohnzimmer“	11	
2.3 Zwischen Luxus und Notwendigkeit	12	
3. Funktionen des Gemeinschaftsraums	12	
3.1 Zwischen Wunschliste und Raumprogramm	12	
3.2 Zwischen Funktionsraumvielfalt und Multifunktionsraum	12	
3.3 Zwischen Kinderplenum und Biografiearbeit	13	
4. Organisation und Finanzierung des Gemeinschaftsraums	14	
4.1 Zwischen Gerechtigkeit und Solidarität	15	
4.2 Zwischen Fördertopf und Sparstrumpf	16	
5. Leitfragen zum Konzept	17	
Teil II Planung	19	
6. Partizipation in der Planung	19	
7. Bauliche Aspekte zum Gemeinschaftsraum	21	
7.1 Lage und Erschließung	21	

7.2	Größe	22
7.3	Grundriss.....	24
8.	Funktionsbereiche zum Gemeinschaftsraum	26
8.1	Küche	26
8.2	Sanitäranlagen	28
8.3	Garderobe.....	28
8.4	Lager.....	29
8.5	Gästeunterbringung.....	29
9.	Bauliche Ausstattung des Gemeinschaftsraums.....	30
9.1	Barrierefreiheit	31
9.2	Schallschutz und Raumakustik	31
9.3	Belichtung/Beleuchtung/Verdunkelung.....	32
9.4	Medientechnik und Lüftung	33
10.	Material/Einrichtung/Dekoration	34
10.1.	Fußbodenbelag.....	34
10.2	Sitzmöbel	35
10.3	Tische.....	35
10.4	Sonstige Einrichtung.....	37
11.	Leitfragen zur Planung.....	39
	Teil III Betrieb Organisation -	41
12.	Organisation und Regelwerk.....	43
12.1	Lärmbelästigung	43
12.2	Ordnung und Sauberkeit.....	43
12.3	Raumbelegung und -buchung	44
12.4	Nutzungsgebühren	47
13.	Kommunikation und Verantwortung	47
14.	Leitfragen zum Betrieb / zur Organisation	49
	Schlussbemerkung	50
	Übersicht der besuchten Wohnprojekte	52
	Die Stiftung trias	53
	Broschüren der Stiftung trias	55

Impressum

Für namentlich gekennzeichnete Artikel sind die Autor*innen verantwortlich. Sie stellen nicht unbedingt die Meinung der Herausgeberin dar. Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Herausgeberin:

Stiftung trias
Martin-Luther-Str. 1, 45525 Hattingen
Tel. 02324 90 22 213, Fax 02324 59 67 05
info@stiftung-trias.de, www.stiftung-trias.de

Datum der Herausgabe: August 2021

Konzeption:

Helene Rettenbach, Mathias Sommer

Redaktion:

David Matthée, Sebastian Henkel

Wir danken allen Autor*innen für die Texte und Bilder.

Bankverbindung der Stiftung trias:
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS Gemeinschaftsbank eG, Bochum

Trotz sorgfältiger und gewissenhafter Bearbeitung
übernehmen wir keine Haftung für den Inhalt.

Bitte beachten Sie, dass diese Broschüre eine
individuelle Beratung nicht ersetzen kann!

Gestaltung:
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:
S. 14, 23, 51 Michaela Grönnebaum, Düsseldorf

Weitere Bilder dieser Broschüre:
Helene Rettenbach und Mathias Sommer mit
Erlaubnis durch mitwirkende Wohnprojekte

Druck:
Blömeke, Herne
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser
Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

ISBN 978-3-948240-09-7





Helene Rettenbach



Mathias Sommer

Die Autor*innen

Helene Rettenbach ist Diplomdesignerin Innenarchitektur und berät seit mehr als 30 Jahren Wohnprojektinitiativen bei der Gruppenentwicklung und Konzeption. Ihr besonderes Interesse gilt der Wechselwirkung zwischen Menschen und den Räumen, in denen sie leben.

(www.helene-rettenbach.de)

Mathias Sommer lebt gemeinsam mit Helene Rettenbach im Wohnprojekt Sandberghof (www.sandberghof.org) in Darmstadt. Er ist Mitbegründer der Wohnprojektinitiative GlobaLokal – Wohnen & Wirken in Frankfurt am Main (www.globalokal.org).

:: Vorwort

„Gemeinschaftsräume in gemeinschaftlichen Wohnprojekten“ lautete das Thema des Vortrags, den ich 2019 bei einem Netzwerktreffen des Runden Tisches für Gemeinschaftliches Wohnen in Darmstadt gehalten habe. Dem großen Interesse der Teilnehmer*innen bei der Veranstaltung stand die dürftige Quellenlage gegenüber, die mir bei der Vorbereitung des Beitrags aufgefallen war.

Es gibt zwar zahlreiche Fachveröffentlichungen und Projektberichte zum gemeinschaftlichen Wohnen; eine systematische Aufarbeitung des Themas Gemeinschaftsräume bietet jedoch bisher nur ein Themenheft der schweizerischen Age-Stiftung, das sich aber in erster Linie auf „Siedlungen und Häuser, die keinen wohngemeinschaftlichen Ansatz im engeren Sinne verfolgen“ beschränkt¹.

Diese Erfahrungen gaben meinem Lebensgefährten Mathias Sommer und mir den Anstoß für diese Broschüre. Mathias und ich wohnen zusammen in einem Wohnprojekt und wissen daher um die zentrale Bedeutung des Gemeinschaftsraums für unsere Projektgruppe.

Den Erfahrungsschatz, den gemeinschaftliche Wohnprojekte in der Konzeption, bei der Planung und im Betrieb ihres Gemeinschaftsraums gesammelt haben, wollten wir heben. Von Oktober 2019 bis September 2020 haben wir uns dafür auf die Reise durch Deutschland gemacht.

Unsere selbst gesetzte Vorgabe war es, Interviews mit Vertreter*innen von rund 60 Projektgruppen durchzuführen. Die Anfang 2020 aufflackernde Corona-Pandemie durchkreuzte unsere Pläne. Trotzdem konnten wir unter Berücksichtigung der gebotenen Vorsichtsmaßnahmen insgesamt 48 Projekte besuchen. Bei den Befragungen und Diskussionen mit den Gruppen betrachteten wir dabei immer die Erfahrungen vor Corona, weil wir davon überzeugt waren, dass es auch eine Zeit nach Corona geben wird und die Gemeinschaftsräume in Wohnprojekten wieder ihrer eigentlichen Bestimmung gemäß genutzt werden können.

Die Ergebnisse unserer Untersuchung bestätigen eine zentrale Erkenntnis aus meiner langjährigen Beratungsarbeit mit Projektgruppen: Gemeinschaftsräume stellen Gemeinschaft nicht automatisch her. Sie sind kein Ersatz für die Motivation und das Engagement der Bewohner*innen, sie erleichtern und unterstützen aber den Austausch und das Zusammenleben der Gruppe. In unserer Arbeit setzen wir uns mit diesem Wirkungszusammenhang auseinander und wollen so dazu beitragen, dass Wohnprojekte gelingen.

Darmstadt, April 2021

Helene Rettenbach

¹ Sidler, A. (2015): Einer für Alle. In Age-Dossier 2015: Gemeinschaftsräume für alle Generationen (S. 4), Zugriff am 28. Dezember 2020 unter www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf

:: Einleitung

Der folgende Text basiert überwiegend auf den Ergebnissen und Erkenntnissen, die wir deutschlandweit bei unseren Interviews in 48 gemeinschaftlichen Wohnprojekten gewonnen haben. Eine wichtige Grundlage bildet auch die mehr als 30-jährige Berufserfahrung der Autorin im Bereich der Entwicklung und Begleitung selbstorganisierter Wohnprojektgruppen.

Menschen sind verschieden, so auch die Wohnprojekte, in denen sie sich gemeinschaftlich organisieren. Entsprechend unterschiedlich gestalten und nutzen sie auch ihre Gemeinschaftsräume, und folglich gibt es auch keinen allgemeingültigen Lösungsansatz zu deren Konzeption, Planung und Betrieb. Dennoch konnten wir aus unseren Untersuchungsergebnissen Problembereiche, Tendenzen und positive Ansätze herausfiltern, die für viele der von uns untersuchten Projekte gelten. Damit war es uns möglich, wichtige Aspekte und Fragestellungen zu identifizieren, die grundsätzlich bei der Planung und Nutzung des „Raums für die Gemeinschaft“ von Bedeutung sind.

Definitionen

Wir verstehen unter einem gemeinschaftlichen Wohnprojekt eine dauerhafte und selbstorganisierte Wohnform von Menschen, die freiwillig und bewusst bestimmte Bereiche ihres Lebens räumlich und zeitlich miteinander teilen.² Sie unterscheiden sich von *normalen* Nachbarschaften dadurch, dass sie gemeinsame Vorstellungen von ihrem Miteinander entwickeln, die von allen Mitgliedern getragen werden.

Gemeinschaftliche Wohnprojekte verfügen neben privaten Wohneinheiten über einen oder mehrere gemeinschaftlich genutzte Räume. „Dieser räumliche Aspekt ermöglicht nachbarschaftliche Beziehungen unterschiedlicher Intensität, wodurch gegenseitige Unterstützung auf direktem Weg gelebt werden kann“³. Auf Grundlage dieser Definition stellen Gemeinschaftsräume ein zentrales bauliches Merkmal und wichtiges Kriterium für gemeinschaftliche Wohnprojekte dar.

Untersuchung

Umfang und Gestaltung der Gemeinschaftsräume sind von Projekt zu Projekt unterschiedlich; das Spektrum ist groß. Wir finden Häuser mit einer Vielzahl von Räumen und damit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten (z. B. Gästeappartement, Werkstatt, Fitnessraum, Büro, Spielzimmer). Andere Projektgruppen wollen oder müssen sich auf einen einzigen Raum beschränken. In allen von uns untersuchten Projekten gibt es aber neben individuellen Wohnbereichen den Gemeinschaftsraum, der in themenverwandten Veröffentlichungen auch als „sozialer Interaktionsraum“⁴ oder „kollektiver Raum“⁵ bezeichnet wird. Diesem „Herzstück“ für das Gemeinschaftsleben gilt unser spezielles Interesse.

Um eine vergleichende Erhebung und Auswertung zu ermöglichen, haben wir deshalb nur Projekte berücksichtigt, die über einen solchen Gemeinschaftsraum im Haus verfügen. Außerdem beschränkten wir uns auf Hausgemeinschaften, das heißt, Wohnprojekte in Mehrfamilienhäusern, da diese die überwiegende Mehrheit der Wohnprojekte in Deutschland widerspiegeln. Einzelne Wohngemeinschaften sowie Clusterwohnungen oder Wohnformen in Verbindung mit gewerblichen Aktivitäten (z. B. Café, Kultur-, Seminarbetrieb) finden sich zwar vereinzelt auf unserer Projektliste, wurden aber in der Auswertung als Sonderfälle behandelt.

Die Auswahl der untersuchten Projekte erfolgte mit diesen Vorgaben zufällig, wobei wir auf einschlägige Plattformen (z. B. www.wohnprojekte-portal.de) und auf regionale Netzwerke zurückgreifen konnten. Wichtig war es uns, möglichst alle Landesteile zu bereisen, große und kleine Gruppen zu besuchen und sowohl urbane als auch kleinstädtische und ländliche Projekte einzubeziehen. Darüber hinaus deckt die Auswahl alle üblichen Verfügungsformen wie Einzeleigentum, Gemeinschaftseigentum oder Miete sowie ein breites Spektrum der Gruppenzusammensetzungen ab (z. B. generationenübergreifend, Wohnen mit Kindern, Frauengruppen, Inklusionsprojekte).

Die Vor-Ort-Gespräche haben wir mit Bewohner*innen der Wohnprojekte als leitfadengestützte Interviews geführt. Die Gesprächspartner*innen stellten uns dabei ihr Expertenwissen zur Verfügung, das sie durch ihre aktive Mitwirkung bei der Projektentwicklung und -planung oder durch lange Wohndauer erworben haben. 43 von insgesamt 48 Interviews wurden mit jeweils zwei bis sechs Personen geführt; in fünf Projekten stand uns nur ein*e Ansprechpartner*in zur Verfügung.

Ziel und Zielgruppen

Mit dem beschriebenen Vorgehen richteten wir den Fokus bewusst auf die Perspektive der (späteren) Bewohner*innen, die wir auch als Hauptzielgruppe der vorliegenden Broschüre ansprechen wollen.

Weil aussagekräftige Grundlageninformation sowohl zu Konzeption und Planung als auch zu Nutzung und Betrieb des Gemeinschaftsraums in Wohnprojekten bisher fehlen, kann sie aber auch Investor*innen und Planer*innen wertvolle Hinweise geben.

In unserem Leitfaden haben wir die Aussagen erfahrener Projektbewohner*innen analysiert und daraus Fragestellungen entwickelt, die die Lesenden schrittweise entlang des Realisierungsprozesses beantworten können. Die zeitliche Abfolge des Prozesses und der Einfluss der beteiligten Akteur*innen lässt sich dabei nicht allgemeingültig beschreiben. Im Idealfall arbeiten die zukünftigen Bewohner*innen, die Investor*innen und Fachleute jedoch in allen Phasen des Entwicklungs- und Planungsprozesses zusammen. Für diesen Dialog wollen wir den Beteiligten ein Werkzeug an die Hand geben.

Bereits wohnenden Projektgruppen bietet der Leitfaden die Chance, neue Ideen für ihren Gemeinschaftsraum zu entwickeln oder ihn an veränderte Gruppenstrukturen und -bedürfnisse anzupassen.

Hinweise zum Gebrauch

Die Gliederung des Leitfadens orientiert sich an den Phasen, die Wohnprojekte von der ersten Idee bis zum Alltagsleben der Gemeinschaft nach dem Einzug durchlaufen. Der erste Teil des Textes behandelt die Konzeptentwicklung im Vorfeld der konkreten Projektrealisierung. Dabei werden die Ziele ermittelt sowie die Funktionen (Aufgaben) festgelegt, die der Gemeinschaftsraum erfüllen soll. Teil zwei beschäftigt sich mit der Planung des Gemeinschaftsraums, bei der die konzeptionellen Anforderungen in bauliche Merkmale für das konkrete Gebäude übertragen und anschließend umgesetzt werden. Der dritte Teil beschreibt organisatorische Aspekte bei der Nutzung des Gemeinschaftsraums. Am Ende jedes Teils sind wichtige Inhalte zum jeweiligen Thema als Leitfragen zusammengefasst.

Interessierte Leser*innen, für die das gemeinschaftliche Wohnen noch Neuland ist, erhalten mit der vorliegenden Publikation eine weitreichende Einführung in Fragestellungen, die einer Projektgruppe im Laufe der Projektentwicklung und -realisierung begegnen. Zwar beschäftigen sich unsere Ausarbeitungen *nur* mit dem Gemeinschaftsraum in gemeinschaftlichen Wohnprojekten. Da es sich jedoch um

den zentralen Begegnungsraum der Bewohner*innen handelt, konzentrieren sich hier auch viele Wünsche und Fragestellungen, die in der Regel bei allen Gruppen auftauchen.

Für bereits mit dem Thema gemeinschaftliches Wohnen vertraute Leser*innen und Projektgruppen bietet der Leitfaden die Möglichkeit, je nach aktuellem Informationsbedarf und Entwicklungsstand (Konzept – Planung – Betrieb), bestimmte Themenbereiche nachzuschlagen und die Leitfragen am Ende jedes Teils als Arbeitshilfe zu nutzen.

Originalzitate unserer Interviewpartner*innen und aus der Literatur werden in Anführungsstrichen („...“) wiedergegeben.

Die verwendeten Fotos entstanden bei unseren Projektbesuchen und wurden von den Gruppen für die Veröffentlichung in der Broschüre autorisiert.

Dank

Allen Projektgruppen, die wir besucht haben, danken wir für ihr Interesse, ihre Bereitschaft zur Mitwirkung und für die Zeit, die sie uns geschenkt haben. Wir wurden überall freundlich empfangen, und die Interviewpartner*innen begegneten uns mit viel Offenheit. In vielen spannenden Gesprächen und Diskussionen haben wir interessante Menschen kennengelernt und waren immer wieder von der Vielfalt und dem Ideenreichtum der Projekte begeistert.

Für hilfreiche Hinweise bei der Redaktion und Gestaltung der Broschüre bedanken wir uns darüber hinaus bei Matthias Schneider, Maya Künzel-Schön, Bernhard Schön, Manfred Eberle und Manfred Weschke.

Unser Dank gilt ebenso der Stiftung trias als Herausgeberin dieses Leitfadens für die angenehme und unkomplizierte Zusammenarbeit. Durch sie wurde unser Vorhaben erst möglich.



Hier gelangen Sie auf die Übersichtsseite *Werkzeuge zur Publikation: Der Gemeinschaftsraum in Wohnprojekten – einfach mit der Camera-App des Smartphones scannen.*

www.stiftung-trias.de/gemeinschaftsraum/

2_Rettenbach, H. (2008): *Gemeinschaftliches Wohnen – eine Einführung*. In: Schader-Stiftung, Stiftung trias (Hrsg.) *Raus aus der Nische – rein in den Markt! Ein Plädoyer für das Produkt gemeinschaftliches Wohnen* (S. 13). Darmstadt/Hattingen

3_Wiener Wohnbau Forschung (o. J.): *Gemeinschaftliches Wohnen in Wien – Bedarf und Ausblick*, Zugriff am 28. Dezember 2020 unter www.wohnbauforschung.at/index.php?id=441

4_Deinsberger-Deinsweger, H. (2015): Ein Überblick: Gemeinschaftsräume aus wohnpsychologischer Sicht. In Age-Dossier 2015: Gemeinschaftsräume für alle Generationen (S. 6), Zugriff am 28. Dezember 2020 unter www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf

5_Häusermann, H. (2000): Übergänge zwischen öffentlich und privat. In S. Schmid, D. Eberle, M. Hugentobler (Hrsg.) (2019): *Eine Geschichte des gemeinschaftlichen Wohnens* (S. 17), Basel: Birkhäuser

I. Konzept



1. Ein Konzept für den Gemeinschaftsraum?

Die Konzepte, die für das Miteinander entwickelt werden, unterscheiden sich von Gruppe zu Gruppe. Dementsprechend vielfältig sind auch die Anforderungen an den Gemeinschaftsraum.

In unserer Untersuchung gab der weit überwiegende Teil (87%) der 48 von uns befragten Bewohnergruppen an, sich konzeptionell mit ihrem Gemeinschaftsraum auseinandergesetzt zu haben; 40 % davon hatten ihre Überlegungen in irgendeiner Form auch schriftlich fixiert. Unserem subjektiven Eindruck nach hatte es eine positive Auswirkung auf die Gestaltung des Gemeinschaftsraums, wenn vor der Planung ein differenzierteres Konzept der Gruppe vorlag. Der Einfluss eines konzeptionellen Vorgehens schlug sich auch in der Nutzungsfrequenz des Gemeinschaftsraums nieder. So betrug die durchschnittliche Nutzungsdauer des Gemeinschaftsraums der untersuchten Projekte 23 Stunden pro Woche (ohne WGs und gewerblich genutztem Gemeinschaftsraum). Bei den 13 Wohnprojektgruppen, die ein schriftliches Konzept für ihren Gemeinschaftsraum ausgearbeitet hatten, lag die wöchentliche Nutzungsdauer bei durchschnittlich 27 Stunden und war somit um fast 20 Prozent höher.

Im Idealfall sollte das Konzept für den Gemeinschaftsraum vor dem Entwurf für das konkrete Gebäude erarbeitet werden. Praxiserfahrungen zeigen, dass in späteren Phasen des Planungsprozesses die Zeit knapp und die Entscheidungsspielräume kleiner werden. Viele Gruppenmitglieder konzentrieren sich dann vorrangig auf die Gestaltung ihrer privaten Räumlichkeiten und die Beschäftigung mit dem Gemeinschaftsraum tritt oft in den Hintergrund.

Die Projektgruppen, die ein Konzept erarbeitet hatten, bezeichneten diesen Prozess in der Regel zwar als mühsam, beurteilten ihn aber im Nachhinein auch als sehr positiv für die Gruppenentwicklung. Denn der Gemeinschaftsraum bün-

delt exemplarisch die unterschiedlichen Wünsche und Vorstellungen der Gruppenmitglieder – in ökonomischer, ökologischer, funktionaler, ästhetischer und sozialer Hinsicht. Bei der Entscheidungsfindung, egal ob im Konsens, im Konsent oder durch Mehrheitsbeschluss, lernen die Teilnehmenden sich intensiv kennen und Kompromisse zu schließen – eine gute Grundlage für das spätere Zusammenwohnen.

Manche Gruppen haben in dieser Phase externe Moderation hinzugezogen. Sie bewerteten diese Unterstützung als außerordentlich hilfreich und als gute Investition in die Gruppenentwicklung.

Bei Mietprojekten werden Lage und Gestaltungsspielraum für den Gemeinschaftsraum vielfach durch Vorgaben von Vermieterseite eingeschränkt, und die Bewohner*innen können diesen vorgegebenen Rahmen nur füllen. Solche *Halbfertigprodukte* müssen jedoch nicht von Nachteil sein. Sie eignen sich besonders für Gruppen, denen die organisatorische oder zeitliche Kapazität für eine differenzierte Konzeptentwicklung fehlt. Sind die Spielräume allerdings zu gering, leidet die Identifikation mit dem Gemeinschaftsraum und es kann zu einer Unter- oder Fehlnutzung kommen. Umgekehrt gilt: Wenn die Bewohner*innen sich ihren Gemeinschaftsraum aneignen können, so wird er in der Praxis vielfach zum Vorzeigeraum der Gruppe, der Gästen gerne und mit Stolz gezeigt wird.

Spezielle Probleme können sich bei Wohnungseigentümergemeinschaften (WEG) ergeben, in denen die Initiator*innen nach der baulichen Realisierung nicht selbst einziehen, sondern ihre Wohnung(en) weitervermieten. Werden die Mieter*innen nicht in die Konzeption des Projekts und des Gemeinschaftsraumes einbezogen, lässt sich in der Regel eine geringere Aneignung und Nutzung der Gemeinschaftseinrichtungen beobachten. Das gleiche Problem tritt auch bei größeren Investorenprojekten auf, in denen die Projektgruppe nicht groß genug ist, um alle Wohnungen im Haus zu belegen. Um

Leerstand zu vermeiden, vergibt der*die Investor*in üblicherweise die noch freien Wohnungen an Interessierte, die keinen Bezug zur Wohnprojektgruppe haben, aber den Gemeinschaftsraum mitfinanzieren (müssen).

Beide zuvor benannten Konstellationen können im Extremfall dazu führen, dass diese Nachbar*innen ihre Beteiligung am Unterhalt des Gemeinschaftsraums in Frage stellen und damit möglicherweise die ökonomische Basis des Projekts gefährden.

2. Bedeutung des Gemeinschaftsraums

2.1 Zwischen „Gute Stube“ und „Quartierssaal“

Etwa ein Drittel der Wohnprojekte in unserer Untersuchung hat ihrem Gemeinschaftsraum einen Namen gegeben: Salon, Wohnzimmer, Mufu (Multifunktionsraum), Club oder Forum sind Bezeichnungen, die nicht nur der besonderen Bedeutung des Raums für die Gruppe Ausdruck geben, sondern mehr oder weniger deutlich auch seine Funktionen erkennen lassen. Aus Begriffen wie „Gute Stube“ oder „Quartiersaal“ lassen sich außerdem Hinweise auf verschiedene Konzepte zur internen bzw. externen Nutzung des Raums ablesen:

- > Nutzung ausschließlich durch Gruppenmitglieder und deren Gäste
- > Nutzung durch Externe in Verbindung mit Gruppenmitgliedern als Ansprechpartner*innen/Verantwortliche
- > Nutzung durch Externe ohne Anbindung an die Bewohner*innen

Weil die verschiedenen Modelle sehr unterschiedliche bauliche und organisatorische Anforderungen stellen, ist es hilfreich, wenn die Gruppe die Entscheidung darüber in einem möglichst frühen Stadium der Projektentwicklung trifft. Unsere Untersuchung ergab, dass sich von 43 Wohnprojektgruppen 58 % für eine vorwiegend interne Nutzung ihres Gemeinschaftsraums entschieden haben, also die Nutzung des Raums Bewohner*innen, deren Gästen und Externen mit direkter Anbindung an Bewohner*innen vorbehalten war. 42 % der Gruppen stellten ihren Raum auch Externen ohne Projektanbindung zur Verfügung.

Tabelle 1 stellt Argumente für oder gegen eine externe Nutzung des Gemeinschaftsraums zusammen, die bei unseren Interviews genannt wurden.

Hat das Projekt eine inhaltliche Ausrichtung, die über die Gemeinschaft der Bewohner*innen hinausgeht (z.B. Quartiers-

Vorteile	Nachteile
Der Wirkungsradius des Wohnprojekts ins Quartier vergrößert sich.	In Bezug auf Größe, Brandschutz, Sanitäranlagen, Schallschutz, Lüftung etc. sind ggf. höhere bauliche Anforderungen zu erfüllen.
Die Akzeptanz des Projekts im Viertel / in der Nachbarschaft wächst.	Bei der Ausstattung entstehen zusätzliche Aufwendungen für Möblierung, Technik etc.
Einnahmen können zum Unterhalt des Gemeinschaftsraums bzw. Projektes beitragen.	Bei Vergabemanagement und Instandhaltung etc. wächst der organisatorische und personelle Aufwand.
Aktivitäten externer Nutzer*innen können als Impulse für die Gruppe wirken.	Einnahmen aus Vermietung müssen eventuell versteuert werden.
Die externe Nutzung kann als Nachweis der Gemeinnützigkeit von Gruppenaktivitäten herangezogen werden.	

Tabelle 1: Vor- / Nachteile externer Nutzung des Gemeinschaftsraums

entwicklung, politische Arbeit, Kultur oder Spiritualität), so bietet der Gemeinschaftsraum hierfür in vielen Fällen gute Bedingungen. Größe und Ausstattung (z.B. Anzahl der Stühle) eignen sich in der Regel zur Durchführung von (Arbeits-)Gruppentreffen und je nach örtlicher Gegebenheit auch für halböffentliche oder öffentliche Veranstaltungen. Derartige Räumlichkeiten sind rar, insbesondere solche, die ohne großen finanziellen und organisatorischen Aufwand für ehrenamtliches Engagement bereitgestellt werden. Wohnprojekte, die zur Umsetzung ihrer Ziele die Gemeinnützigkeit anstreben, können dabei auf dieses Angebot verweisen.



Fast alle Projektgruppen machen die Erfahrung, dass sie von Außenstehenden zur Nutzung des Gemeinschaftsraums gefragt werden. Interesse melden in der Regel Vereine und ehrenamtliche Gruppierungen an, auch Privatleute, deren Wohnverhältnisse größere Feiern/Veranstaltungen nicht zulassen. Dass Wohnprojekte, die solche Anfragen bedienen können, in ihrem Quartier bekannt sind und ihre Akzeptanz im Umfeld steigt, ist unter diesen Umständen nicht verwunderlich.

Jedoch konnten wir in Einzelfällen beobachten, dass externe Nutzungen des Gemeinschaftsraums wichtiger waren als seine Bedeutung für die Gruppe und die Bewohner*innen die Verantwortung für den Betrieb (z. B. an Pächter*innen) abgegeben hatten. Dies kann sowohl Zeichen als auch Ursache für eine geringe Gruppenidentität sein.

2.2 Zwischen „Herzstück“ und „erweitertem Wohnzimmer“
In einer offenen Frage nach der Bedeutung des Gemeinschaftsraums für die Projektgruppe nannten unsere Interviewpartner*innen immer wieder bestimmte Begriffe und Aspekte in unterschiedlicher Häufigkeit.

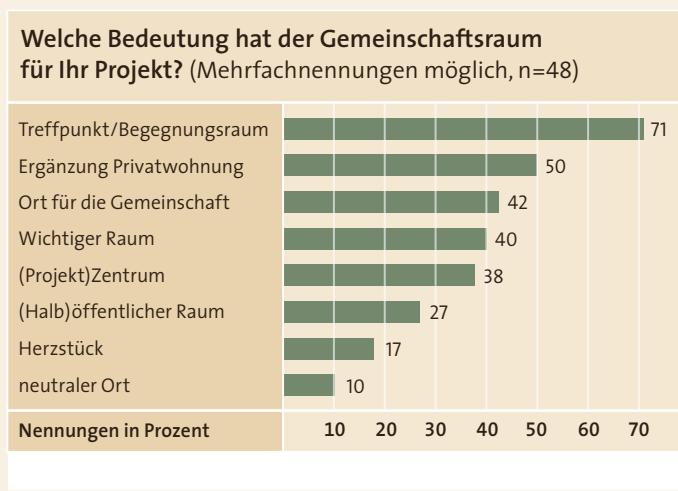


Abbildung 1: Bedeutung des Gemeinschaftsraums für die Projektbewohner*innen

Die Bezeichnungen geben einerseits Anhaltspunkte für den (Mehr)Wert, den der Gemeinschaftsraum für die Bewohnergruppen darstellt, andererseits weisen sie auf die Ziele, Funktionen und Anforderungen hin, die er erfüllen soll.

2.3 Zwischen Luxus und Notwendigkeit

Wie im vorherigen Kapitel deutlich wurde, stellte für viele Bewohner*innen der Gemeinschaftsraum eine Ergänzung zur Privatwohnung dar. Während der Gemeinschaftsraum für Bewohner*innen mit großzügigen privaten Wohnflächen eine zusätzliche Wohnqualität darstellt („Ein Luxus,

Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner*in der untersuchten Wohnprojekte		
Kleinste Wohnung 24,6 m ² /Bewohner	Mittelwert aller Wohnungen 24,6 m ² /Bewohner	Größte Wohnung 72,4 m ² /Bewohner
Bedeutung des Gemeinschaftsraums für die Bewohner*innen		
Ersatz für private Wohnfunktion		Ergänzung zu privater Wohnfunktion

Abbildung 2: Durchschnittliche Wohnfläche pro Bewohner*in und Bedeutung des Gemeinschaftsraums

den wir uns geleistet haben.“), wirkt er für Bewohner*innen kleiner Wohnungen eher entlastend oder ersetzt sogar Funktionen aus dem privaten Wohnbereich.

Von 42 Wohnprojektgruppen (ohne Projekte mit Wohngemeinschaften) hatten 40 % in ihrem Konzept das Ziel aufgeführt, die private Wohnfläche zu reduzieren. Der durchschnittliche individuelle Wohnflächenverbrauch

dieser Projekte betrug 43,3 m² pro Person zuzüglich der jeweiligen Anteile an den Gemeinschaftsräumen. Damit nähert sich der Flächenverbrauch an den bundesdeutschen Durchschnitt von 47 m² pro Person⁶ an. In Projekten mit einem hohen Anteil geförderter Wohnungen wirken die Förderrichtlinien als begrenzender Faktor. Unsere Erhebung ergab in acht solcher Projekte eine durchschnittliche Wohnfläche von etwa 40 m² pro Person (inkl. Anteil an gemeinschaftlich genutzten Räumen). Größere Effekte bei der Wohnflächenreduzierung können vor allem bei speziellen Wohnformen wie Cluster-Modellen oder Wohngemeinschaften angenommen werden.

Die Unterbringung von Gästen außerhalb der Wohnung war ein wichtiges Argument, wenn es um Einsparungen privater Wohnflächen geht. Von 47 befragten Wohnprojekten boten mehr als drei Viertel Übernachtungsmöglichkeiten in gemeinschaftlich genutzten Gästezimmern/-appartements oder im Gemeinschaftsraum an. Zur detaillierten Betrachtung dieser Alternativen verweisen wir auf Kapitel 8.5.

3. Funktionen des Gemeinschaftsraums

Wenn es um das Konzept für den Gemeinschaftsraum geht, ist es die zentrale Aufgabe der Projektgruppe zu definieren, wie der Raum genutzt werden soll. Mit der Beschreibung der Funktionen kann sie qualifizierten Einfluss auf die anschließende Bauplanung nehmen.

3.1 Zwischen Wunschliste und Raumprogramm

Am Anfang der Überlegungen steht oft eine Ideensammlung zur Nutzung der Gemeinschaftsflächen. Diese *Wunschliste* der individuellen Vorstellungen gerät meist sehr umfangreich und kann von der Motorradwerkstatt bis zum *Raum der Stille* alles enthalten. Weil das Budget bzw. die verfügbare Fläche begrenzt sind, muss im weiteren Prozess eine Priorisierung vorgenommen werden. Dabei ist es hilfreich, wenn die Diskussion von Beginn an nicht über Räume, sondern über Funktionen geführt wird. Es geht also nicht um das Spielzimmer oder den Fitnessraum, sondern um die Beschreibung der Aktivitäten (Karten oder Lego spielen, Krafttraining, Gymnastik). Diese Herangehensweise erleichtert es in der Planungsphase, die Funktionen sinnvoll zu bündeln.

3.2 Zwischen Funktionsraumvielfalt und Multifunktionsraum

In größeren Wohnprojekten mit mehr als 25 Wohneinheiten steht generell mehr Fläche zur gemeinschaftlichen Nutzung und neben dem Gemeinschaftsraum in der Regel auch eine größere Vielfalt von Funktionsräumen wie Werkstatt, Atelier, Fitnessraum oder Musikzimmer zur Verfügung. Im Vergleich zu kleineren Projekten lässt sich so bei gleichen Kosten eine höhere Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten pro Person schaffen. Sind verschiedene Funktionsräume im Projekt nutzbar, führt dies zu einer generellen Entlastung des Gemeinschaftsraums. Demgegenüber stehen kleinere Projekte oft vor der Herausforderung, mit knappen Ressourcen (finanziell und räumlich) viele Funktionen im Gemeinschaftsraum realisieren zu müssen. Dies stellt höhere Ansprüche an die Multifunktionalität des Raums, kann aber auch seine Nutzungsintensität steigern.

Auf die Frage „Was findet aktuell in Ihrem Gemeinschaftsraum statt?“ nannten unsere Interviewpartner*innen mehr als 150 verschiedene Aktivitäten. Abbildung 3 verdeutlicht die Vielfalt der Möglichkeiten und kann von Projektgruppen in der Konzeptionsphase als *Ideenpool* genutzt werden. Die Farben ordnen die Nennungen in sieben Funktionscluster. Gruppiert man die Funktionscluster nach Nutzungsintensität



⁶ Statistisches Bundesamt (2020): Wohnungsbestand nach Anzahl und Quadratmeter. Zugriff am 28. Dezember 2020 unter www.destatis.de/DE/Themen/Branchen-Unternehmen/Bauen/Tabellen/wohnungsbestand-deutschland.html;jsessionid=o8FB2F9652BE401ACCA75197BCFoF408.internet8722



Abbildung 3:
Funktionen des Gemeinschaftsraums (Übersicht)

(„Wie oft findet die Aktivität statt?“) ergibt unsere Befragung die in Abbildung 4 dargestellten Prioritäten.

Erwartungsgemäß stellten die vielfältigen Freizeitaktivitäten und Kulturveranstaltungen sowie (Arbeits-)Gruppentreffen zu den verschiedensten Themen den größten Teil der Nutzungen im Gemeinschaftsraum (Abbildung 3 blau und grün).

In Bezug auf Regelmäßigkeit und Konstanz der Einzelaktivitäten war jedoch das Plenum – auch Projektversammlung, Hofrat oder Jour fixe, etc. genannt – von besonderer Bedeutung. Die Hälfte der Gruppen traf sich regelmäßig einmal monatlich, ein weiteres Drittel sogar mehrmals mo-

natlich, um die Themen zu diskutieren und zu entscheiden, die für alle Mitglieder relevant waren. Das Plenum ist der „Raum, wo alle Linien zusammenlaufen“.

Bei zwei Projekten unserer Studie fanden diese Projektversammlungen nur einmal jährlich oder gar nicht statt. Da es in beiden Fällen auch sonst kaum gemeinsame Aktivitäten der Gruppe gab, kann bezweifelt werden, ob es sich hier noch um gemeinschaftliche Wohnprojekte im engeren Sinne handelt, wie unter *Definitionen* in der Einleitung beschrieben.

3.3 Zwischen Kinderplenum und Biografiearbeit

Wohnbedürfnisse verändern sich. Das gilt für Wohnprojekte genauso wie für jeden einzelnen Menschen und damit auch für die Anforderungen an den Gemeinschaftsraum. Wenn aus Kindern Jugendliche werden, muss die Spielecke dem Mischpult für die Disco oder dem Kicker weichen. Und wenn das 50+ Projekt in die Jahre kommt, wird Platz für die Rollatoren gebraucht.

Generell sind größere, heterogen zusammengesetzte Wohngruppen besser in der Lage, solchen Veränderungen Rechnung zu tragen als kleinere oder homogene Projekte (vgl. Kap. 3.2).

Eine Anpassung des Konzepts für den Gemeinschaftsraum in der Wohnphase kann auch dann sinnvoll werden, wenn andere Bedürfnisse entstehen, neue Mitglieder neue Impulse ins Projekt hineinragen oder mit dem Ausscheiden von Bewohner*innen spezifische Aktivitäten wegfallen. So regt ein mitgebrachtes Klavier vielleicht zum gemeinsamen Musizieren an und das Bücherregal kann weggeräumt werden, wenn keine*r mehr etwas hineinstellt oder herausholt. Auch organisatorische Fragen müssen von Zeit zu Zeit überdacht und ggf. neu geregelt werden (vgl. Kap. 12).

In der Konzeptionsphase vor der konkreten Planung können solche Veränderungsprozesse zwar mitgedacht

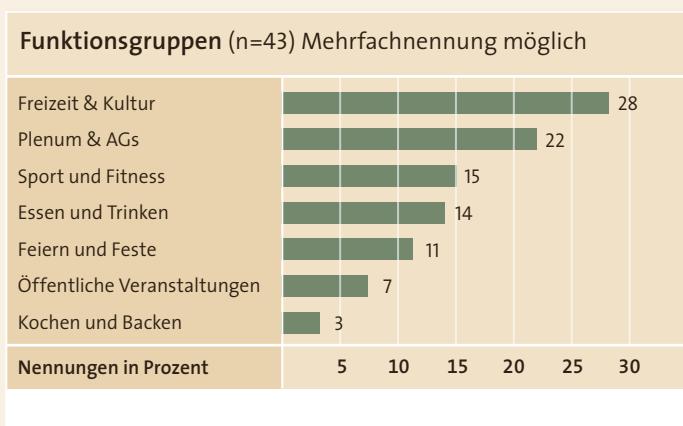


Abbildung 4:
Funktionsgruppen nach Priorität



4. Organisation und Finanzierung des Gemeinschaftsraums

Um späteren Problemen und Missverständnissen vorzubeugen, ist es hilfreich, wenn die Initiativgruppe sich schon bei der Ausarbeitung ihres Konzepts mit der späteren Organisation des Gemeinschaftsraums (vgl. Teil III – Betrieb / Organisation) beschäftigt und sich über finanzielle Fragen verständigt. Neben der Entscheidung, ob der Raum nur den Bewohner*innen zur Verfügung steht oder eine Öffnung für Externe vorgesehen ist (vgl. Kap. 2.1), sollte frühzeitig eine Einigung über die Umlage der Kosten herbeigeführt werden (vgl. Kap. 4.1). Die Organisationsform des Wohnprojekts gibt dabei den Rahmen vor. Bei den vielgestaltigen Rechtsformen gemeinschaftlicher Wohnprojekte fanden wir in den untersuchten Projekten folgende Kombinationen zur Organisation des Gemeinschaftsraums.

Die mit Abstand häufigsten Kombinationen waren mit je einem Drittel Mietprojekte, die Vereine gegründet hatten sowie Genossenschaftsprojekte, in denen die Organisation des Gemeinschaftsraums mit zu den Aufgaben der Genossenschaft gehörte.

Eine Bewertung der Modelle setzt juristischen Sachverstand voraus und würde den Rahmen unserer Ausführungen sprengen. Zur Orientierung verweisen wir deshalb auf die Veröffentlichungen des wohnbund e.V. (www.wohnbund.de) des FGW e.V. (verein.fgw-ev.de/) und der Stiftung trias (www.stiftung-trias.de) und empfehlen eine fachliche Beratung (www.wohnprojekte-portal.de).

Rechtsform des (Gesamt-)Wohnprojekts	Organisation des Gemeinschaftsraums
Miete	durch Verein (ggf. gemeinnützig) Verwaltung durch Vermieter*in
Genossenschaft	durch Arbeitsgruppe oder Abteilung in der Genossenschaft durch Verein (ggf. gemeinnützig)
WEG	durch Verein (ggf. gemeinnützig) im Rahmen der Hausverwaltung der WEG durch Bewohner*innen-GbR
GmbH	durch Mieter*innenverein
Stiftung	durch Bewohner*innen-GbR

Tabelle 2: Vorgefundene Kombinationen der Rechts- bzw. Organisationsformen

„Der Gemeinschaftsraum gehört auch mir und ich bin mit verantwortlich.“

Unabhängig von der gewählten Rechtskonstruktion können Aufgaben zur Verwaltung und Organisation des Gemeinschaftsraums sowohl extern vergeben als auch ehrenamtlich oder bezahlt von Bewohner*innen übernommen werden. In der Konzeptionsphase gilt es hier, Potenziale und Grenzen der Selbstorganisation im laufenden Betrieb möglichst realistisch abzuschätzen (vgl. Kap. 13).

4.1 Zwischen Gerechtigkeit und Solidarität

Die Aufwendungen für die Erstellung und den laufenden Betrieb des Gemeinschaftsraums müssen immer durch die Zahlungen der Bewohner*innen gedeckt sein, zusätzlich zu den Kosten für die Privatwohnungen. In unserer Befragung gingen manche Gruppen davon aus, dass sie *nur* für die Nebenkosten ihres Gemeinschaftsraums aufkommen müssten, da sie z. B. keine explizite (Kalt)Miete dafür zahlten. Grundsätzlich kann jedoch davon ausgegangen werden,

dass die Finanzierung zur Erstellung des Gemeinschaftsraums in irgendeiner Form abgerechnet wird, die ggf. für die Bewohner*innen nicht ersichtlich ist. Bei Mietprojekten und Genossenschaften wird sie beispielsweise bei der Festlegung der Quadratmetermiete bzw. des Nutzungsentgelts mit einbezogen. In Abbildung 5 sind die verschiedenen Modelle zur Kostenumlage für den Gemeinschaftsraum der befragten Projekte dargestellt.

Mehr als die Hälfte der Gruppen zahlte die Umlage nach m^2 der Privatwohnung. Wer eine größere Wohnung hat (und sich diese auch leisten kann), muss auch für einen größeren Anteil an den Gemeinschaftseinrichtungen aufkommen. Dies entspricht der gängigen Praxis in der Wohnungswirtschaft, sowohl bei Mietshäusern als auch in Wohnungseigentümergemeinschaften und wird im Allgemeinen als gerechte Aufteilung empfunden.

Für Familien oder auch für Rollstuhlfahrer*innen, die unabhängig von ihrer finanziellen Situation größere Wohnungen benötigen, kann diese Form der Kostenumlage jedoch eine große Belastung bedeuten. Projektgruppen, die aus Solidarität solche Mitglieder unterstützen wollten, legten deshalb die Kosten auf die Anzahl der Haushalte oder der (erwachsenen) Personen um. Zwei der befragten Projekte hatten sich nach eingehenden Diskussionen für Mischmodelle entschieden, das heißt für eine Kostenaufteilung nach m^2 Wohnfläche und Personen bzw. m^2 Wohnfläche und Haushalte. Für welches Modell sich ein Wohnprojekt hier entscheidet, hängt nicht zuletzt davon ab, welche Kompetenzen die Mitglieder einbringen und ob die laufende Bearbeitung (Verwaltung, Abrechnungen etc.) selbst organisiert werden kann. So bleibt beispielsweise die Kostenaufteilung nach Wohnfläche prinzipiell unverändert, während bei einer Umlage nach Personen bei jeder personellen Veränderung der Haushalte eine Neuberechnung erforderlich ist.

Kostenumlage des Gemeinschaftsraums (n=41)

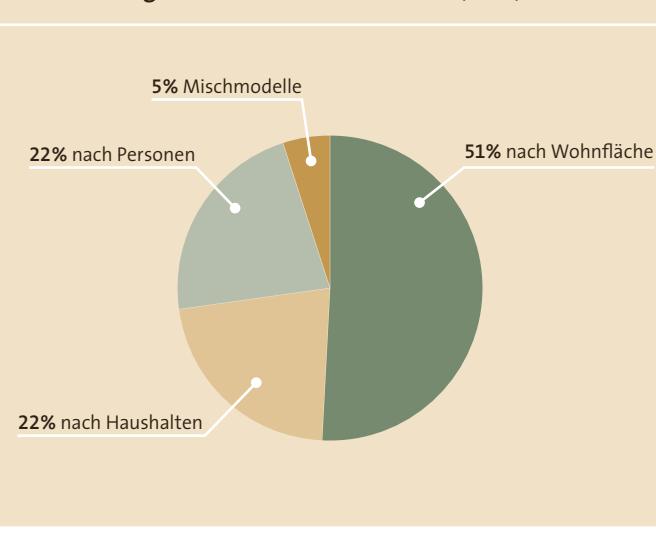


Abbildung 5: Berechnungsgrundlagen zur Kostenumlage des Gemeinschaftsraums



Einrichtung aus Beständen und Sachspenden

4.2 Zwischen Fördertopf und Sparstrumpf

Angesichts hoher Grundstücks- und Baukosten sind vor allem Projektgruppen, die Wert auf soziale Mischung legen, gezwungen, über Strategien zur Kostensenkung beim Gemeinschaftsraum nachzudenken.

Öffentliche Förderprogramme für den Bau und die Ausstattung von Gemeinschaftsräumen sind selten und bundesweit nicht einheitlich geregelt; die Konditionen können sich kurzfristig ändern. Deshalb verweisen wir an dieser Stelle auf einschlägige Hinweise im Internet, auf Informationen durch regionale Netzwerke oder auf kompetente Fachberater*innen. Auch Anträge bei Stiftungen, die Teilnahme an Wettbewerben, Kontakte zu örtlichen Sponsor*innen oder Crowdfunding-Aktionen können im Einzelfall erfolgreich sein. Die Erfolgschancen lassen sich dabei mit einem überzeugenden Konzept, einem möglichst konkreten Kostenplan und, falls vorhanden, mit einem Nachweis der Gemeinnützigkeit erhöhen.

Bei der Einrichtung und Erstausstattung des Gemeinschaftsraums konnten mehr als drei Viertel der besuchten Gruppen Kosten einsparen, indem sie auf eigene Ressourcen zurückgegriffen haben.

19 % der Gruppen nutzten ausschließlich eigene Bestände, Eigenleistung und Sachspenden der Mitglieder, 58 % ergänzten diese durch Zukauf (vgl. Kap. 10).

Für die Finanzierung der Anschaffungen sammelten einige Projekte schon in der Konzeptionsphase regelmäßig kleinere Beträge bei den Mitgliedern ein oder erhoben eine Einstandsgebühr bei der Aufnahme in die Gruppe. Solche Zahlungen haben auch den Effekt, dass sie den Wert des Gemeinschaftsraums konkret erfahrbar machen

Bei den Unterhaltskosten können Einnahmen aus der Vermietung des Gemeinschaftsraums zur Entlastung betragen (vgl. Kap. 2.1). Sofern möglich kann auch die Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch die Gruppe eingeplant werden.

„Entscheiden Sie einmal mit 20 Menschen, welcher Film sehenswert ist oder in welches Restaurant die Gruppe essen gehen soll!“

5. Leitfragen zum Konzept

Mit den folgenden Leitfragen greifen wir die im Text dargestellten Aspekte zur Konzeptentwicklung für den Gemeinschaftsraum auf. Im Idealfall sollten sie von der Gruppe vor dem Entwurf für ein konkretes Gebäude beantwortet werden.

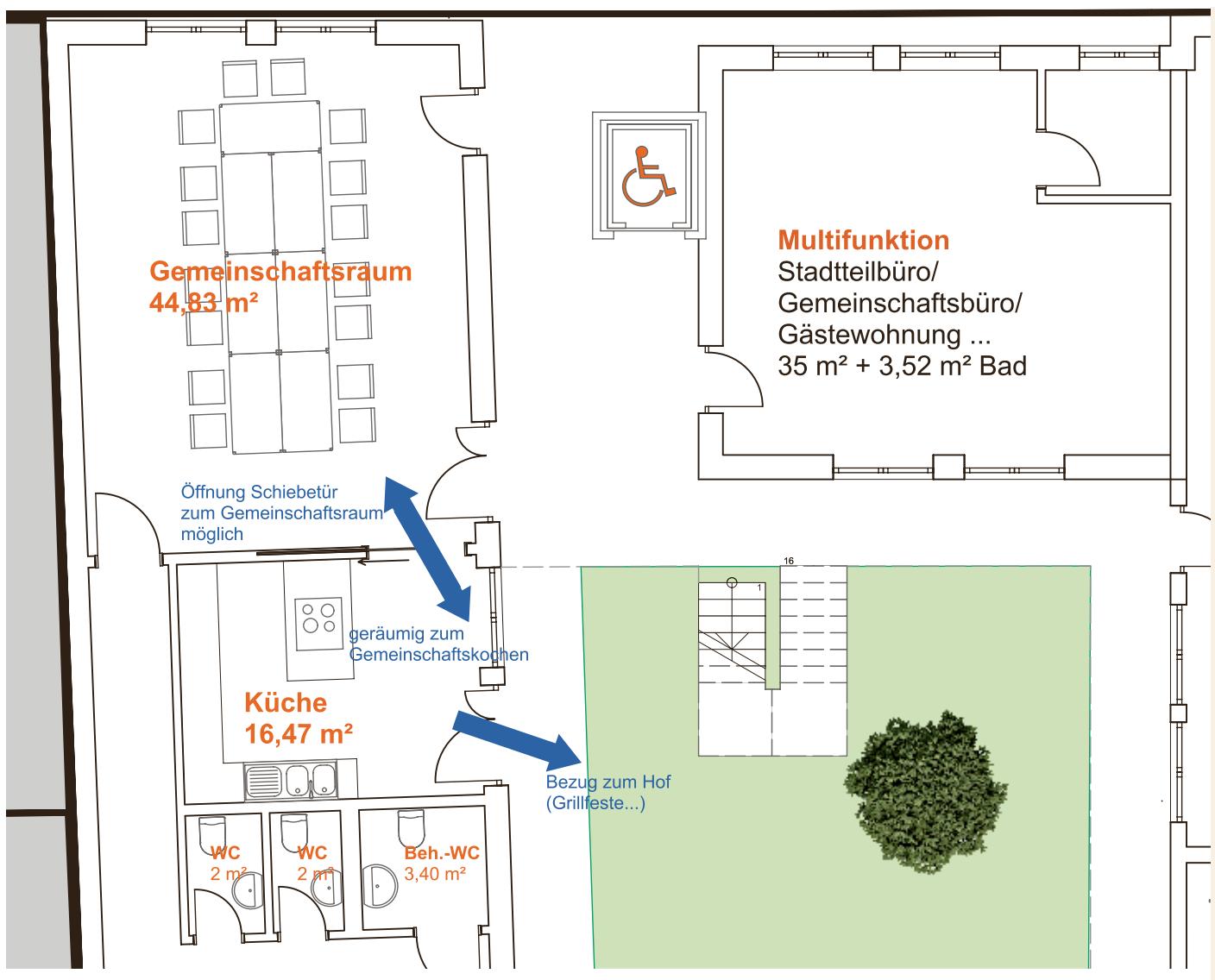
- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">> Über welche organisatorischen, fachlichen und zeitlichen Kapazitäten verfügt unsere Gruppe zur Entwicklung und Umsetzung des Konzepts für den Gemeinschaftsraum?> Brauchen wir externe Unterstützung zur Konzeptentwicklung für den Gemeinschaftsraum, beispielsweise:<ul style="list-style-type: none">... für die Moderation unseres Diskussionsprozesses?... in Form von fachlicher Beratung in der Planungsphase?> Was will ich (mit anderen) im Gemeinschaftsraum machen, und welche Funktionen sind uns als Gruppe dabei besonders wichtig (Prioritätenliste)?> Welche der von uns gewünschten Funktionen können im Gemeinschaftsraum gebündelt werden (Mulfunktionsraum)?> Stehen im Quartier Räumlichkeiten zur Verfügung, die wir für größere und seltene Projektveranstaltungen nutzen können?> Ergeben sich Rahmenbedingungen beim Konzept für den Gemeinschaftsraum durch:<ul style="list-style-type: none">... Vorgaben des*der Investor*in?... bauliche und rechtliche Gegebenheiten (Bestandsgebäude, Denkmalschutz, etc.)?... finanzielle Einschränkungen?> Soll unser Gemeinschaftsraum auch von Externen genutzt werden, und welche konzeptionellen Anforderungen ergeben sich dadurch?<ul style="list-style-type: none">... Externe Nutzung mit Anbindung an die Mitglieder des Wohnprojekts?... Externe Nutzung ohne Anbindung an die Mitglieder des Wohnprojekts? | <ul style="list-style-type: none">> Welche Rechtsform wählen wir für die Organisation unseres Gemeinschaftsraums?> Wollen wir die Wohnfläche der Privatwohnungen reduzieren, weil ein Gemeinschaftsraum vorhanden ist?> Sollen Gäste im Gemeinschaftsraum untergebracht werden?> Nach welchen Prinzipien (Gerechtigkeit, Solidarität) und wie sollen die Kosten für den Gemeinschaftsraum umgelegt werden (z.B. nach Personen, Haushalten oder Wohnfläche)?> Wie können wir zur Senkung der Kosten für den Gemeinschaftsraum beitragen?
Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Prüfung öffentlicher Förderprogramme... Einwerbung von Spenden oder Crowdfunding... Ansprache potenzieller Sponsor*innen... Eigenleistung und Sachspenden der Mitglieder... Übernahme von Verwaltungsaufgaben durch Mitglieder... Vermietung an externe Nutzer*innen> Wie können spätere Nutzer*innen unseres Gemeinschaftsraums berücksichtigt werden, die nicht bei der Konzeption beteiligt waren?> Wie können wir in der Wohnphase auf sich verändernde Nutzungsanforderungen an den Gemeinschaftsraum reagieren (z.B. Alterung, Fluktuation)? |
|---|---|

Tabelle 3: Leitfragen zum Konzept



Die Leitfragen sind als Datei abrufbar – einfach mit der Camera-App des Smartphones scannen – oder:
www.stiftung-trias.de/gemeinschaftsraum/konzept/

II. Planung



„Ein Teil der Gruppe ist überfordert, weil viele Menschen sich den Gemeinschaftsraum nicht vorstellen können.“

Während im Konzept die Ziele des Projekts für den Gemeinschaftsraum formuliert werden, ist es die Aufgabe der Planung, bauliche Lösungen zu entwickeln. Dabei sind immer die folgenden fünf Kriterien zu berücksichtigen:

- > Funktion, z.B. eignet sich der Raum für die geforderten Aktivitäten?
- > Technik, z.B. sind Ausstattung und Installationen möglichst praktisch und pflegeleicht?
- > Ökonomie, z.B. reicht das verfügbare Budget? Welche Folgekosten sind zu erwarten?
- > Ökologie, z.B. wie werden Umweltschäden minimiert?
- > Ästhetik, z.B. welche Atmosphäre vermittelt der Raum?

Je nach den konzeptionellen Prioritäten der Gruppe weisen bestimmte Lösungsalternativen unterschiedliche Vor- und Nachteile auf, sodass Planungen aus einem Projekt nicht ohne Weiteres auf ein anderes übertragbar sind. Darüber hinaus setzen spezifische Standortfaktoren wie (Grundstück, Baurecht etc.) der Planung Grenzen.

Die Partnerschaft mit Architekt*innen/Innenarchitekt*innen stellt den Wohnprojekten dabei notwendiges Fachwissen zur Verfügung. Bei unseren Projektbesuchen wurde uns immer wieder von kreativen und innovativen Entwürfen der beteiligten Planer*innen berichtet.

6. Partizipation in der Planung

Von Ausnahmen abgesehen sind die Mitglieder von Wohnprojektinitiativen Laien, wenn es um professionelle Bauplanung geht. Hinzu kommt, dass viele Menschen große Schwierigkeiten haben, zweidimensionale Pläne zu *lesen*.

Auch an Bauherr*innen und Architekt*innen stellen gemeinschaftliche Wohnprojekte neben den eingeübten Planungsroutinen ungewohnte Anforderungen. Besonders in Bezug auf die Entwurfsaufgabe *Gemeinschaftsraum* fehlt es häufig an Erfahrungen, und bei der Kommunikation mit den Projektgruppen sind besondere Kompetenzen gefragt.

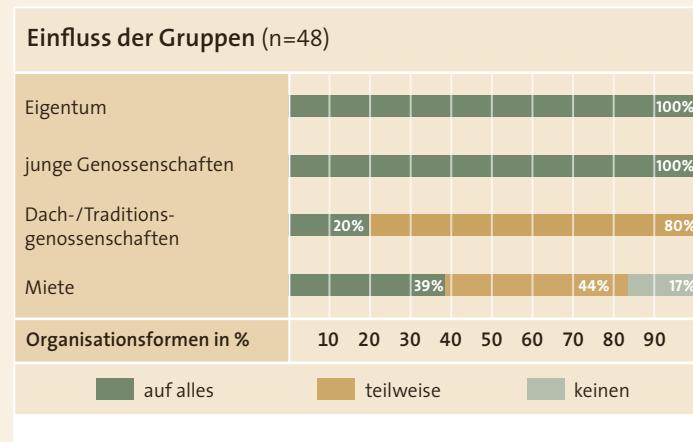


Abbildung 6: Einfluss der Gruppen auf die Planung des Gemeinschaftsraums (nach Organisationsform)

Nach der Fertigstellung des Baus können grundlegende bauliche Merkmale wie Lage, Größe und haustechnische Ausstattung des Gemeinschaftsraums nicht mehr oder nur mit großem Aufwand geändert werden. Der Einfluss, den die Gruppe auf die Planung des Gemeinschaftsraums ausüben kann, ist deshalb hier von besonderer Bedeutung und hängt eng mit der Organisationsform des Gesamtprojekts zusammen (siehe Abbildung 6).

In Eigentumsprojekten, bei denen die Bewohner*innen gleichzeitig auch Bauherr*innen sind, unterliegt auch die Planung des Gemeinschaftsraums gänzlich deren Einfluss. Dies trifft auch auf alle untersuchten Genossenschaften zu, die für die Realisierung ihres Bauvorhabens gegründet wurden. Hier sind die Bewohner*innen gleich Genoss*innen gleich Bauherr*innen.

Demgegenüber zeigt unsere Auswertung, dass bei den neun befragten genossenschaftlichen Projekten, die unter dem Dach größerer Wohnungsbaugenossenschaften realisiert wurden, die Beteiligung der Gruppe zwar immer möglich, aber mehr oder weniger eingeschränkt war (in Abbildung 6 mit *teilweise* bezeichnet). Die Aussagen unserer Gesprächspartner*innen lassen hier darauf schließen, dass Dach-/Traditionsgenossenschaften als Bauherrinnen bei der Planung des Gemeinschaftsraums zum Teil auf Erfahrungen mit bereits realisierten Projekten zurückgreifen und den Gruppen entsprechende Vorgaben machen.

Der überraschend hohe Anteil der Mietprojekte mit umfassender Nutzer*innenbeteiligung von 39 % erklärt sich vermutlich durch die noch häufig fehlende Erfahrung der Investor*innen. Nur drei von 18 befragten Mietprojekten (17%) hatten überhaupt keinen Einfluss auf die Planung des Gemeinschaftsraums.

Einige Bewohner*innen berichteten, dass sie den*die Investor*in zunächst erst grundsätzlich von der Notwendigkeit eines Gemeinschaftsraums in ihrem Wohnprojekt überzeugen mussten. Folgende Argumentationshilfen haben sich dabei als förderlich herausgestellt:

- > Die Planung des Gemeinschaftsraums ermöglicht eine Wohnungsnachnutzung.
- > Die Gruppe übernimmt die Verantwortung für den Gemeinschaftsraum (Strukturen, Ansprechperson).
- > Die Gruppe bietet an, Sonderausstattungen im Gemeinschaftsraum zu finanzieren, (z. B. Versorgungsleistungen für die geplante Küche).

Auch gemeinsame Besuche bei bereits realisierten Wohnprojekten zusammen mit den Entscheider*innen (Investor*in, Architekt*in etc.) waren hilfreich.

Grundsätzlich kann unabhängig von der Organisationsform des Wohnprojekts festgehalten werden, dass es durchaus üblich ist, die späteren Nutzer*innen bei der Planung des Gemeinschaftsraums zu beteiligen. Alle untersuchten Gruppen hatten mindestens Einfluss auf die Einrichtung ihres Gemeinschaftsraums.

Die Tabelle unten listet Herangehensweisen auf, die uns in den Interviews als hilfreich für die Mitwirkung bei der Planung genannt wurden.

Tabelle 4: Hilfsmittel zur Meinungs- und Entscheidungsfindung von Gruppen

Konzept	Zur Bedeutung des Konzeptes als Grundlage der Planung siehe Teil I dieser Broschüre
Projektbesuche	<p>Vor-Ort-Besuche bei bereits realisierten Wohnprojekten und der Austausch mit den dortigen Bewohner*innen helfen bei der Meinungsbildung in der Gruppe.</p> <p>Um eine Überforderung der Bewohner*innen durch sogenannten Projekttourismus zu vermeiden, können solche Besuche zum Beispiel im Rahmen von Wohnprojekttagen oder Tagen der offenen Tür organisiert werden.</p>
Organisation des Planungsprozesses	<p>Architekt*innen und Bauherr*innen legen Wert darauf, dass eine mandatierte Person oder Kleingruppe (AG, Vorstand etc.) in der Kommunikation mit der Projektgruppe vermittelt und möglichst über den gesamten Planungsprozess gleichbleibend zur Verfügung steht.</p> <p>Bei der Zusammenarbeit mit Investor*innen ist neben dem Kontakt zur Leitungsebene auch eine gute Verbindung mit der Arbeitsebene (Bauleitung, Vermietungsabteilung etc.) wichtig.</p> <p>Ein „Entscheidungsfahrplan“ macht transparent, wann welche Entscheidungen im baulichen Ablauf getroffen werden müssen.</p> <p>Alternative Lösungsvorschläge (z. B. Vorentwürfe des*der Architekt*in) erleichtern die Entscheidungsverfahren in der Gruppe bei gleichzeitig hoher Identifikation mit den Ergebnissen.</p>
Einbeziehung von Fachleuten durch die Gruppe	Zur Unterstützung der gruppeninternen Meinungsbildung und im Austausch mit Bauherr*in bzw. Architekt*in kann es für die Gruppe lohnen, erfahrene Fachleute (z. B. Innenarchitektur) auf eigene Kosten hinzuzuziehen. Bei Interessenkonflikten fördert dies eine Kommunikation <i>auf Augenhöhe</i> .

7. Bauliche Aspekte Zum Gemeinschaftsraum

7.1 Lage und Erschließung

„Der schönste Raum im Gebäude sollte der Gemeinschaftsraum sein!“, das ist ein immer wieder geäußertes Argument, wenn es um die Lage des Gemeinschaftsraums geht. Damit ist die Idee verbunden, dass alle Mitglieder der Gruppe unabhängig von den individuellen Qualitäten ihrer Privatwohnung Zugang zu diesem schönsten Raum haben sollten. Die Penthouselage erscheint häufig besonders attraktiv, hat aber erhebliche Nachteile⁷:

- > Ein barrierefreier Zugang setzt eine funktionierende Aufzugsanlage voraus.
- > Die Wahrscheinlichkeit von Spontanbegegnungen oder -nutzungen ist gering.
- > Der Zugang für Außenstehende ist generell erschwert und eine externe Nutzung oder gar Vermietung ist nur mit hohem Betreuungsaufwand realisierbar.

Unsere Untersuchung hat gezeigt, dass von 48 Wohnprojekten nur eines den Gemeinschaftsraum im Dachgeschoss realisiert hatte, bei mehr als 80 % wurde er im Erdgeschoss eingerichtet. In 13 überwiegend größeren Projekten mit mehr als 20 Wohneinheiten stand zusätzlich eine gemeinschaftlich genutzte Dachterrasse zur Verfügung.

Vorteile eines Gemeinschaftsraums im Erdgeschoss sind⁸:

- > Angrenzende Außenbereiche (Terrasse, Hof, Garten) können einbezogen werden.
- > Ebenerdige Lage erleichtert den barrierefreien Zugang.
- > Spontanbegegnungen und -verabredungen sind wahrscheinlicher.
- > Keine speziellen baulichen Maßnahmen für den Zugang
- > Fluchtwege sind kurz (Notausgang insbesondere bei externer Nutzung).

Vor allem die direkte Verbindung des Gemeinschaftsraums mit einem Außenbereich wurde von vielen unserer Gesprächspartner*innen als Planungstipp genannt. Terrasse, Hof oder Garten werden besonders in der wärmeren Jahreszeit sehr gerne als Aufenthaltsbereich genutzt. Durch großzügige Tür- und Fensterflächen kann der Gemeinschaftsraum nicht nur optisch vergrößert, sondern bei Veranstaltungen durch die *zuschaltbare* Fläche auch erweitert werden – in einigen Fällen sogar bis in den öffentlichen Raum.

Bei drei der 48 besuchten Wohnprojekte wurde der Gemeinschaftsraum als unabhängiger Baukörper verwirklicht. Hier waren der Zugang und die Nutzung durch Externe (z.B. bei Vermietung) einfach und Störungen direkt angrenzen-

der Wohnungen wurden weitgehend vermieden⁹. Allerdings ist bei diesem Typus mit höheren Baukosten zu rechnen.

In den Häusern mit Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss war eine zentrale Lage an einem (Haupt-)Eingang die bevorzugte Lösung (72 %). Ein Großteil dieser Gruppen stellte zudem sicher, dass ihr Gemeinschaftsraum von außen ganz oder zumindest teilweise einsehbar war. Das Ziel, mit dieser baulichen Maßnahme Spontanbegegnungen unter den Bewohner*innen zu fördern, wurde in der Praxis jedoch kaum erreicht. Diese fanden außerhalb der Privatwohnungen eher im Außenbereich (Garten, Hof, Terrasse, Grillplatz) oder in geschützten Nischen (z.B. an den Laubengängen) statt.

Selbst, wenn der Raum vollständig verglast oder einsehbar ist, scheint er als geschlossener Raum zu wirken. Halten sich Menschen darin auf, entsteht Begegnung erst, wenn eine Tür (aktiv) geöffnet wird. Dagegen haben wir beobachtet, dass Gemeinschaftsräume mit Durchgangsfunktion (z.B. zwischen zwei Bauteilen oder auf dem Weg zum Garten) eher eine unverbindliche Annäherung zulassen, so wie man es von Hotelfoyers kennt.



⁷ Age-Stiftung (Hrsg.) (2015). Planungshinweise für die Praxis (Beilage). In: Age-Dossier 2015: Gemeinschaftsräume für alle Generationen. Zürich.

⁸, 9_ebd.

¹⁰ Mensch, K. (2011). Bericht zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen“. Zugriff am 25. November 2020 unter https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2011-Gemeinschaften-bauen_Neue-Wohnformen-im-Bestand-und-Neubau.pdf

„Spontane Begegnungen im Gemeinschaftsraum werden häufig angestrebt, aber selten realisiert.“

In einigen Projekten nannten die Bewohner*innen weitere Maßnahmen, die zur Förderung von Spontanbegegnungen im Gemeinschaftsraum beigetragen hatten. Diese sind in Tabelle 5 zusammengefasst.

- > Verbindung des Gemeinschaftsraums mit alltäglichen oder Routinefunktionen, wie:
 - ... Waschmaschinenraum in direkter Nachbarschaft
 - ... Infozentrale (z. B. Pinnwand) im Gemeinschaftsraum
 - ... Getränkekühlschrank zur Selbstbedienung im/am Gemeinschaftsraum
- > Schaffung attraktiver Angebote im Gemeinschaftsraum, wie:
 - ... Bequeme Sitzgelegenheiten und gemütliche Sitzecken
 - ... Auslage von Tageszeitungen oder Zeitschriften
 - ... (Hochwertige) Möglichkeit zur Zubereitung von Kaffee- oder Teespezialitäten
- > Entwicklung eines projektinternen Informationssystems, das die Bereitschaft für offene Begegnungen im Gemeinschaftsraum signalisiert, wie:
 - ... Nutzung mediengestützter Chatgruppen für spontane Verabredungen
 - ... Einsatz eines von außen sichtbaren Lichtzeichens (z. B. Laterne) am Gemeinschaftsraum

Tabelle 5: Maßnahmen zur Förderung von Spontanbegegnungen im Gemeinschaftsraum

¹⁰ Mensch, K. (2011). Bericht zur Fachtagung „Gemeinschaften bauen. Veränderte Gesellschaft – neue Wohnformen. Zugriff am 25. November 2020 unter https://www.schader-stiftung.de/fileadmin/content/2011-Gemeinschaftsbauen_Neue-Wohnformen-im-Bestand-und-Neubau.pdf

Tabelle 6: Faktoren mit Auswirkung auf die Größe des Gemeinschaftsraums

7.2 Größe

Die folgende Betrachtung bezieht sich ausschließlich auf die Größe des Gemeinschaftsraums (zentraler, sozialer Interaktionsraum, vgl. Kap. *Untersuchung* in der Einleitung). Die Auswertung unserer Daten von 43 Projekten (ohne WGs und gewerbliche Nutzung) ergibt für die Größe des Gemeinschaftsraums Werte zwischen 0,3 bis 6,4 m² pro Projektbewohner*in. In Relation zur Gesamtfläche der Privatwohnungen des jeweiligen Projekts beträgt der Anteil 1,1 bis 14,6 %. Aus diesen Zahlen lässt sich kein allgemeingültiger Leitwert für die Planung ableiten.

Erfahrene Planer*innen orientieren sich an einem Richtwert von 3 bis 5 % Flächenanteil des Gemeinschaftsraums an der Gesamtwohnfläche der Projekte¹⁰. Dies entspricht ungefähr dem in unserer Untersuchung ermittelten Durchschnittswert von 4 %.

Der Anspruch, der Gemeinschaftsraum solle bei größeren oder wichtigen Treffen oder bei Feiern allen Projektbewohner*innen ausreichend Platz und Möblierung zur Teilnahme bieten, hat sich insbesondere in großen Projekten zum Teil als überzogen herausgestellt. Wenn es nur punktuell zu Raumbedarfsspitzen kommt, können diese in der Regel kostengünstig durch die Nutzung externer (evtl. angemieteter) Räumlichkeiten gedeckt werden. Tabelle 6 listet Faktoren auf, die Einfluss auf die Größe des Gemeinschaftsraums in den untersuchten Wohnprojekten hatten.

- > Größe der Projektgruppe
- > Flächenbedarf der geplanten Funktionen
- > Finanzieller Rahmen der Projektgruppe
- > Weitere, im Projekt verfügbare gemeinschaftliche Funktionsräume (z. B. Büro, Fitnessraum, Kinderspielzimmer, Werkstatt), die den Gemeinschaftsraum entlasten können bzw. ein Ausweichen ermöglichen (vgl. Kap. 3.2)
- > Geeignete Räumlichkeiten in der Nachbarschaft (z. B. in Gemeindezentren, Bürgerhäusern), die vom Projekt temporär genutzt werden können
- > Anforderungen, die durch eine externe Nutzung des Gemeinschaftsraums (z. B. öffentliche Veranstaltungen) entstehen
- > Zusätzlich benötigte Verkehrsflächen bei Rollstuhlnutzung (vgl. DIN 18040-2[®])
- > Option zur Nachnutzung des Gemeinschaftsraums als Wohnung (Zimmer-/Wohnungsgrößen)
- > Spezifische räumliche Bedingungen in Bestandsgebäuden (z. B. Statik, Denkmalschutz)



*„Es sind sowieso
nie alle da!“*



Sitzanordnungen fördern oder erschweren Kommunikation.

7.3 Grundriss

Der persönliche Austausch in der Gruppe kennzeichnet die meisten Funktionen des Gemeinschaftsraums (vgl. Kap. 3). Ein Grundriss, der eine Sitzanordnung im Kreis zulässt, gilt dafür als optimal. Lange, schmale Räume erschweren dagegen die Kommunikation; dies bestätigten vor allem unsere Interviewpartner*innen in den Projekten, die in Bestandsgebäuden auf vorhandene Raumstrukturen zurückgreifen mussten.

Die Gestaltungsmöglichkeiten sind auch eingeschränkt, wenn sich die Planung des Gemeinschaftsraums wegen der Nachnutzungsmöglichkeit am Grundriss einer Wohnung orientiert. Neben einem offenen Wohn-/Esbereich mit angrenzender Küche gab es in solchen Fällen vielfach kleinere abgeschlossene Räume, die als gemeinschaftliches Wohnzimmer mit Couchecke, Büro oder Gästezimmer genutzt wurden. Diese Bereiche können bei Feierlichkeiten zwar zum Teil mitgenutzt werden, lassen sich jedoch nicht z. B. bei Vortrags-, Film- oder Diskussionsveranstaltungen einfach zuschalten.

Fünf der von uns besuchten 48 Wohnprojekte verfügten über die Möglichkeit, ihren Gemeinschaftsraum durch eine flexible Trennwand zu teilen. Diese Lösung wurde von

den Bewohner*innen sehr positiv bewertet, weil die Teillräume parallel genutzt werden können. Um gegenseitige Störungen möglichst zu vermeiden, sind zwei Eingänge von Vorteil.

Die hohen Investitionskosten und eine Größe der Gesamtfläche von mindestens 50 bis 60 m² sind wohl Gründe dafür, dass wir flexible Trennwände ausschließlich in großen Projekten mit mehr als 25 Wohneinheiten gefunden haben.

Einzelne, überwiegend kleinere Projekte nutzten Vorhänge oder Paravents, um den Gemeinschaftsraum aufzuteilen. Diese Lösung ist zwar kostengünstig und einfach zu installieren, erlaubt aber keine akustische Trennung. Parallelaktivitäten sind deshalb hier nur begrenzt möglich.

Tabelle 7 fasst die jeweiligen Vor- und Nachteile der realisierten Arten der Raumtrennung zusammen.

Säulen oder Wandscheiben, die aus statischen Gründen oder für Versorgungsleitungen im Gemeinschaftsraum eingeplant wurden, stellten sich in der Praxis oftmals als Hindernis heraus. Sie schränken die Möblierungsmöglichkeiten ein, behindern Sichtbeziehungen und ein Teil der Fläche geht für eine effektive Raumnutzung verloren.



Eingeschränkte Raumnutzung durch Wandscheibe



Optische Raumteilung mit Vorhang

Art der Trennung	Vorteile	Nachteile
Feste Wand oder Einbauschrank (ggf. mit Türöffnung oder Durchgang)	<ul style="list-style-type: none"> > Akustische Raumtrennung > Optische Raumtrennung > Störungsfreie Parallelnutzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> > Räume können nicht zusammengeschaltet werden.
Flexible Trennwand / Faltwand	<ul style="list-style-type: none"> > Akustische Raumabtrennung > Optische Raumabtrennung > Flexibel > Störungsfreie Parallelnutzung möglich 	<ul style="list-style-type: none"> > Teuer > Handhabung möglicherweise kompliziert
(Flächen-) Vorhang / Paravent	<ul style="list-style-type: none"> > Optische Raumabtrennung > Flexibel > Preiswert > Einfache Montage und Bedienung 	<ul style="list-style-type: none"> > Keine akustische Raumabtrennung > Störungen bei Parallelnutzung möglich

Tabelle 7: Vor- und Nachteile verschiedener Raumtrennungen

8. Funktionsbereiche zum Gemeinschaftsraum

8.1 Küche

Viele der von uns befragten Gruppen berichteten davon, dass die Idee des gemeinschaftlichen Kochens bei der Planung ihres Gemeinschaftsraums eine wichtige Rolle gespielt hatte. Meist reichte diese Euphorie aber nicht über die erste Zeit nach dem Einzug hinaus.

Ein Gesamtbild der Projektpraxis zeigt die Auswertung zur Häufigkeit der Kochaktivitäten in den Projektküchen in Abbildung 7. In die Betrachtung flossen 40 der 48 besuchten Projekte ein. Da sich die Nutzung der Küche in Projekten mit Wohngemeinschaften oder gewerblich genutztem Gemeinschaftsraum grundlegend von anderen Wohnprojekten unterscheidet, wurden sie nicht berücksichtigt. Weitere Sonderfälle sind zwei Projekte, in denen keine Küche vorhanden war. Eine dieser Gruppen konnte bei Bedarf auf die räumlich direkt anschließende Küche eines Quartierssaals zurückgreifen. Die andere nutzte den Gemeinschaftsraum überwiegend für Vereinstreffen ohne Bewirtung.

Kochen in der Gemeinschaftsküche (n=40)

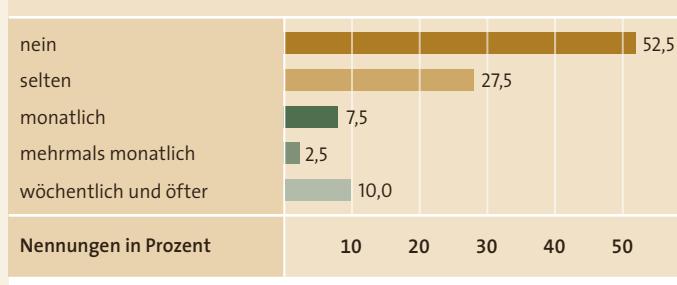


Abbildung 7: Häufigkeit der Kochaktivitäten

In 80 % der Projektküchen wurde gar nicht oder nur selten, meist an Feiertagen wie Weihnachten oder Silvester, gekocht. Das bedeutet allerdings nicht, dass im Gemeinschaftsraum nicht gemeinsam gegessen wurde (siehe Abbildungen 3 und 4). Das Sonntagsfrühstück, der Suppentag und die Kaffee- oder Teerunde standen bei vielen Gruppen regelmäßig im Kalender, und bei Feiern und Festen gehörte ein kulinarisches Angebot zum Programm. Im Allgemeinen wurden die Speisen aber *zu Hause* zubereitet. In der Gemeinschaftsküche wurde das *Mitgebrachte* dann ggf. noch aufgewärmt oder der Kaffee gekocht. Geschirr und Besteck

stand bei allen untersuchten Projekten in ausreichender Menge zur Verfügung.

Als Gründe für das bevorzugte Kochen in den Privatwohnungen nannten unsere Gesprächspartner*innen die Vertrautheit und Erfahrungen mit der eigenen Küchenausstattung und -technik sowie die Qualität der eigenen Gerätschaften wie scharfe Messer und Zutaten wie Gewürze, Öl, Essig etc.

In den Projekten, in denen oft oder regelmäßig in der Projektküche gekocht wurde, waren es meist Interessengruppen (z. B. Familien mit Kindern oder alleinstehende Senioren), die in rotierender Besetzung kochten. Für solche Routinen entwickelten die Projekte individuell verbindliche Regeln.

Auch wenn unsere Untersuchung zeigt, dass in Wohnprojekten selten gemeinschaftlich gekocht wird, kann eine Küche oder ein Küchenbereich am oder im Gemeinschaftsraum als Standard gelten. Die Küchen waren in der Regel zum Gemeinschaftsraum hin offen (45 %) oder als Küchenzeilen in den Raum integriert (40 %). Separate, abgeschlos-



Küchen – zwischen pragmatisch und semiprofessionell

Gemeinsames Essen	
Datum: Donnerstag	20.2. um 12.30 Uhr
Chef-Köchinnen/-Köche sind:	
Vorspeise:	Erdnuss Salat
Hauptgang:	Zitronenhähnchen / Frische
Nachspeise:	Beete Ø,
Sonstiges:	

„Wer [mit]isst,
muss auch
[mit]kochen!“

sene Küchenräume fanden wir nur in sechs Fällen (15 %) und fast ausschließlich in größeren Projekten, die sowohl über größere absolute Flächenressourcen als auch über eine bessere Finanzausstattung verfügten.

Die Einrichtungen und Ausstattungen der Gemeinschaftsküchen reichten von der provisorisch ausgestatteten Teeküche bis zum technisch semiprofessionell eingerichteten Kochstudio. Bewohner*innen von Projekten mit einem sehr begrenzten Kücheninventar bemängelten in der Regel diese Situation und wünschten sich Verbesserungen. Tabelle 8 zeigt die wichtigsten Küchengeräte der 40 ausgewerteten Wohnprojekte.

Mindestens genauso wichtig wie die genannten Geräte war in den Projektküchen ausreichender Schrank- bzw. Stauraum, insbesondere für Geschirr und Besteck.

Wird in den Küchen gekocht, ist zusätzlich Platz für Kochutensilien und Lebensmittelvorräte einzuplanen sowie auf genügend Arbeitsfläche und eine ausreichende Ausstattung mit Steckdosen und gutem Arbeitslicht zu achten.

Als flexible und raumsparende Lösung haben einige Projekte freistehende Unterschränke auf Rollen gestellt und als Kochinsel vor die Küchenzeile im Gemeinschaftsraum platziert. Bei Bedarf wurden sie verschoben, um Fläche für andere Aktivitäten im Gemeinschaftsraum frei zu machen. Solche Elemente bieten Stauraum und können als zusätzliche Arbeits- und Abstellfläche genutzt werden.

Bei der Einrichtung ihrer Projektküche hat ein Teil der Gruppen auf vorhandene Möbel, Geräte und Ausstattungen zurückgegriffen, die in den Privatwohnungen der Mitglieder beim Umzug *aussortiert* worden waren. So konnten sie gleichzeitig Ressourcen schonen und Kosten sparen. Manche Gruppen nutzten eine weitere Sparmöglichkeit, indem sie mit einem Küchenstudio aushandelten, dass die Gemeinschaftsküche kostenlos oder verbilligt geliefert wur-

de, weil mehrere Projektmitglieder sich bei der Bestellung ihrer neuen Privatküche zu einem *Sammelauftrag* zusammengetan hatten.

Die untersuchten Projektküchen waren überwiegend gut ausgestattet. Wie wir gesehen haben, wurden sie im Projektalltag jedoch größtenteils wenig genutzt. Um Fehlinvestitionen zu vermeiden, erscheint hier der Hinweis hilfreich, die Kücheneinrichtung modular zu planen; das heißt, dass beim Einzug eine Basisausstattung mit der Option zur Erweiterung realisiert wird. Je nach Bedarf und Erfahrungen mit dem gemeinschaftlichen Kochen kann die Küchenausstattung dann angepasst werden.

Art der Einrichtung	Vorkommen / Bedeutung
Spüle	In allen Küchen
Geräte zur Tee- und Kaffeezubereitung (Wasserkocher, Kaffemaschine)	Standardausstattung; je nach Vorlieben der Nutzer*innen auch Espressomaschinen, Wasserfilter oder -sprudler, etc.
Kühlschrank (z.T. auch Gefriermöglichkeit)	In 98 % der Küchen
Herd und Backofen	In 90 % der Küchen; wo nicht vorhanden ersatzweise Kochplatten
Geschirrspüler	In 85 % der Küchen; bei externer Nutzung oft Industriespüler in Gebrauch oder empfohlen
Dunstabzugshaube	In 43 % der Küchen; bei offenen Küchen leistungsfähige Modelle empfohlen.

Tabelle 8: Kücheneinrichtung und Bedeutung



8.2 Sanitäranlagen

Mindeststandard für die Ausstattung des Gemeinschaftsraums mit Sanitäranlagen ist ein WC. Mehrere Toiletten (z. B. getrennt nach Geschlecht, barrierefrei) haben wir in sechs großen Projekten mit mehr als 25 Wohnungen vorgefunden. Dort, wo der Gemeinschaftsraum (auch) öffentlich genutzt wird (siehe Tabelle 1), hat die Sanitärausstattung besondere Bedeutung.

In der Planung müssen dann ggf. Richtlinien für Versammlungsstätten berücksichtigt werden, die in den jeweiligen Bauordnungen der Bundesländer geregelt sind.

In den Projekten, die für den Gemeinschaftsraum eine Wohnung umgenutzt oder eine mögliche Wohnungs-nachnutzung vorgesehen hatten, waren die Toiletten meist als Duschbad realisiert worden. Fünf Gruppen verfügten in ihrem Gemeinschaftsbad auch über eine Badewanne. Ein Teil der Bewohner*innen beschränkte sich deshalb in ihrer Privatwohnung auf ein Duschbad.

In 62 Prozent der untersuchten Projekte bestand im oder direkt neben dem Gemeinschaftsbereich die Möglichkeit zur Unterbringung von Gästen. Hier wurde die Sanitäranlage von den Gästen meist mitgenutzt. Der Flächen- und Kosteneinsparung stehen hier mögliche Störungen gegen-

über, die bei der Planung abgewogen werden müssen (vgl. Kap. 8.5).

Unsere Gesprächspartner*innen bezeichneten in der Regel die Sanitäranlagen als „barrierefrei“, „barrierefarm“ oder „behindertengerecht“. Da diese Begriffe nicht geschützt sind, zeigten sich in der praktischen Umsetzung keine einheitlichen Standards.

Eine vorsorgende Planung, die sich an der DIN 18040 – Teil 2 orientiert (vgl. Kap. 9.1), erscheint vor allem im Neubau sinnvoll. Anpassungsmaßnahmen im Sanitärbereich sind bei größeren Sanierungsmaßnahmen zwar möglich, aber im Einzelfall nachträglich häufig mit hohen Kosten verbunden oder sogar unmöglich.

8.3 Garderobe

Besonders in der kälteren Jahreszeit sowie bei Nutzung des Gemeinschaftsraums von oder mit Externen ist eine Garderobe wichtig. Je nach Größe des Raums bzw. der potenziellen Anzahl von Veranstaltungsteilnehmer*innen fanden wir dafür einfache Kleiderhaken, Kleiderständer, Schränke oder abgegrenzte Bereiche in oder vor dem Gemeinschaftsraum vor. Garderobenräume wurden allerdings häufig auch als Lagerfläche (fehl-)genutzt.

8.4 Lager

Kleinere *Siebensachen* und Geräte können in (Einbau-) Schränken oder Regalen im Gemeinschaftsraum untergebracht werden (vgl. Kap. 10.4). Viele der untersuchten Projekte wünschten sich jedoch mehr verfügbare Lagerfläche. Notgedrungen wurden deshalb zum Beispiel Duschen zum Lager für Putzmittel, Kindersitze oder Flipcharts umfunktioniert.

Je vielseitiger die Nutzung des Gemeinschaftsraums, umso größer ist der Bedarf an Lagerfläche. Besonders dann, wenn Stühle und Tische für verschiedene Veranstaltungen immer wieder um- oder ausgeräumt werden müssen (z.B. Yoga-Unterricht, Geburtstagsfeier, Vortagsveranstaltung), ist ein separater Lagerraum von Vorteil. Kann dieser nicht in der Nähe des Gemeinschaftsraums angeordnet werden, muss er (z.B. mit einem ausreichend großen Aufzug) gut erreichbar und zugänglich sein. Bei 19 von 43 untersuchten Projekten (ohne WGs sowie gewerbliche Nutzung des Gemeinschaftsraums) standen solche Lagerräume (meist im Keller) zur Verfügung und wurden von den Bewohner*innen generell positiv bewertet. Allerdings handelte es sich dabei ausschließlich um mittlere und große Projekte mit mehr als 13 Wohnungen.

Dass Stauraum auch in den Gemeinschaftsraum integriert werden kann, ohne optisch aufzufallen, zeigten kreative Einzellösungen wie ein raumhoher Schiebetürenschrank oder Küchenelemente als Depots für Klapptische.



8.5 Gästeunterbringung

Bei mehr als drei Viertel der besuchten Wohnprojekte spielte die Unterbringung von Gästen außerhalb der Privatwohnungen eine wichtige Rolle (vgl. Kap. 2.3). Bei der Hälfte dieser Projekte befand sich ein Gästezimmer direkt neben dem Gemeinschaftsraum, dessen Sanitäranlagen meist von den Übernachtungsgästen mitbenutzt wurden (vgl. Kap. 8.2). Um gegenseitige Störungen zu minimieren, ist es bei dieser Lösung vorteilhaft, wenn die Gäste einen separaten Eingang nutzen können. Wurden die Gäste unabhängig vom Gemeinschaftsraum untergebracht (separate Lage), stand dort nicht nur ein Duschbad, sondern zum Teil auch eine Kochgelegenheit zur Verfügung. Übernachtungsmöglichkeiten direkt im Gemeinschaftsraum (17 %) wurden in der Regel mit Hilfe von Schlafsofas realisiert. Tabelle 9 gibt einen Überblick über Vor- und Nachteile der vorgefundenen Möglichkeiten der Gästeunterbringung.

Lage des Gästebereichs	Vorteile	Nachteile
Neben dem Gemeinschaftsraum	<ul style="list-style-type: none"> > Kosten- und Flächeneinsparung durch Mitbenutzung der Sanitäranlagen und, falls vorhanden, der Küche des Gemeinschaftsraums > Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung durch Einnahmen aus Vermietung 	<ul style="list-style-type: none"> > Ggf. gegenseitige Störungen bei paralleler Nutzung > Ggf. Beeinträchtigung der Privatsphäre für die Gäste bei Nutzung des Sanitä- oder Küchenbereichs
Separate Lage	<ul style="list-style-type: none"> > Störungsfreie Gästeunterbringung > Möglichkeit zur wirtschaftlichen Nutzung durch Einnahmen aus Vermietung 	<ul style="list-style-type: none"> > Hoher Investitions- und Unterhaltsbedarf
Im Gemeinschaftsraum	<ul style="list-style-type: none"> > Kein zusätzlicher Flächenverbrauch > Geringe Investitionskosten (Schlafsofa) > Geringe Betriebskosten 	<ul style="list-style-type: none"> > Störungen oder Verhinderung paralleler Aktivitäten im Gemeinschaftsraum durch anwesende Gäste > Keine Privatsphäre für die Gäste

Tabelle 9: Vor- und Nachteile verschiedener Möglichkeiten der Gästeunterbringung

„Unser Prinzip: P&P – Praktisch und Preiswert.“

9. Bauliche Ausstattung des Gemeinschaftsraums

Dieses Kapitel behandelt bauliche Merkmale des Gemeinschaftsraums, denen bei der Planung besondere Aufmerksamkeit gelten sollte, weil nachträgliche Änderungen nicht mehr oder nur mit großem Aufwand möglich sind (z.B. Verlegung von Versorgungsleitungen).

Soweit die späteren Bewohner*innen hier Einfluss haben, kann es sinnvoll sein, zusätzliche Fachleute (z.B. für Raumakustik, Beleuchtung, Küchenplanung) hinzuzuziehen. Ob solche Spezialist*innen beauftragt werden, ist nicht zuletzt eine Frage der finanziellen Ressourcen.

Gemeinschaftsräume in Wohngebäuden unterliegen keinen verbindlichen Planungsnormen, und die Anforderungen der Projektgruppen weichen oft vom üblichen Standard ab (z.B. in den Bereichen Nachhaltigkeit/Ökologie oder Inklusion). Dort, wo die Expertise der Gruppe und des Architekturbüros nicht ausreicht, lohnt sich eine externe Beratung.

Wenn die Wohngruppe im Dialog mit den Planer*innen entscheiden muss, welche Ausstattungen für den Gemeinschaftsraum im Rahmen eines vorhandenen, meist begrenzten Budgets machbar sind, können folgende Arbeitsschritte hilfreich sein:

- Die Gruppe stellt auf der Basis ihrer Projektziele (z.B. Barrierefreiheit) und der gewünschten Funktionen des Gemeinschaftsraums (siehe Kap. 3.1) die benötigten baulichen Ausstattungsmerkmale zusammen und priorisiert diese, z.B.

Ausstattungsmerkmal	Priorisierung der Gruppe
Schwellenfreier Zugang auch zur Terrasse	sehr wichtig
Beamer an der Decke für gemeinsame Film- und Fernsehabende	wichtig
Dimmbare Beleuchtung	weniger wichtig

- Konkrete bauliche und technische Lösungen sowie mögliche Alternativen werden ermittelt. Eine darauf basierende Kostenschätzung dient dazu, die zu erwartenden (Mehr-)Aufwendungen mit den vorhandenen Mitteln abzugleichen.
- Reicht das verfügbare Budget nicht für die bauseitige Realisierung aller Wünsche aus, kann geprüft werden, ob für weniger dringliche Anschaffungen spätere Nachrüstungen möglich sind und wie dabei zusätzliche Kosten (z.B. durch vorsorgliche Elektroinstallationen) vermieden werden können.



¹¹ Bundesamt für Justiz (o. J.): Gesetz zur Gleichstellung von Menschen mit Behinderung (Behindertengleichstellungsgesetz – BGG), Paragraf 4 Barrierefreiheit. Zugriff am 13. Februar 2021 unter www.gesetze-im-internet.de/bgg/_4.html

¹² HyperJoint GmbH (o. J.): nullbarriere.de – barrierefrei planen – bauen – wohnen. Zugriff am 13. Februar 2021 unter <https://nullbarriere.de/index.htm>

¹³ Terragon AG (o. J.): Terragon Studie – Barrierefreies Bauen im Kostenvergleich – Eine Analyse notwendiger Mehrausgaben gegenüber konventionellen Bauweisen. Zugriff am 13. Februar 2012 unter www.terragon-ag.de/aktuelles/studien/kostenvergleich-barrierefreies-bauen

¹⁴ Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsanpassung e. V. (o. J.): Wohnungsberatungsstellen. Zugriff am 13. Februar 2012 unter www.wohnungsanpassung-bag.de/seite/259749/wohnberatungsstellen.html

9.1 Barrierefreiheit

„Hinkommen – Reinkommen – Zurechtkommen“, diese drei Anforderungen beschreiben die Ziele des barrierefreien Bauens, die allen Menschen eine gleichberechtigte Teilhabe und eine selbstständige Lebensführung ermöglichen sollen. (vgl. Definition von *Barrierefrei* nach § 4 Behindertengleichstellungsgesetzes – BGG)¹¹.

Für planende Projektgruppen bietet die DIN 18040 Barrierefreies Bauen¹² eine gute Orientierung, die Planungsgrundlagen sowohl für den Wohnungsbau als auch für öffentlich zugängliche Räume formuliert.

Gemessen an den Vorgaben dieser Norm fanden wir bei unseren Projektbesuchen häufig Kompromisse, aber auch vorbildliche Lösungen vor. Ein stufen- und schwellenfreier Zugang zum Gemeinschaftsraum wurde von den meisten Gruppen angestrebt, und im Sanitärbereich waren bodengleiche Duschen Standard.

Weitergehende Anforderungen wurden besonders in den Projekten berücksichtigt, in denen Menschen mit Behinderung entweder direkt beteiligt waren oder bei der Planung als Zielgruppe explizit *mitgedacht* wurden. So sind für die Rollstuhlnutzung ausreichende Bewegungsflächen zwischen den Möbeln zu beachten, bei visuellen Einschränkungen spielt die richtige Beleuchtung eine wichtige Rolle und Schwerhörige benötigen eine optimale Raumakustik (vgl. Kap. 9.2).

Beim Umbau vorhandener Bausubstanz kann es sein, dass schon die Mindestanforderungen der DIN-Norm zur Barrierefreiheit nur mit großem Aufwand erfüllt werden können, bei einem Neubau sind die Mehrkosten überschaubar.¹³

Firmen neutrale Beratungsstellen vor Ort oder in der Region halten meist kostenlos genaue Informationen über baurechtliche Vorgaben und aktuelle Förderprogramme bereit und unterstützen Projektgruppen in der Planung (vgl. Übersicht lokaler/regionaler Beratungsstellen¹⁴).

9.2 Schallschutz und Raumakustik

Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum, insbesondere größere, (halb)öffentliche Feiern oder Partys mit Musik, können wegen der damit verbundenen Geräusche das nachbarschaftliche Zusammenleben belasten. Spezielle Schallschutznormen für Veranstaltungsräume erfordern hohe technische und damit auch finanzielle Investitionen und werden deshalb bei Gemeinschaftsräumen in Wohnprojekten kaum angewendet. Die Ergebnisse unserer Untersuchung lassen aber darauf schließen, dass dem Thema Schallschutz in der Planung auch grundsätzlich mehr Beachtung geschenkt werden sollte.

So waren nur in 7 von 46 Projekten Maßnahmen zur Schalldämmung an Decken und/oder Wänden bauseits vorgesehen. In Einzelfällen konnten durch Nachrüstungen (vorgesetzte Wandscheibe oder Bücherregal) Störungen in den Nachbarwohnungen verringert werden. Meist versuchten die Gruppen jedoch, Konflikte nicht baulich, sondern durch Anpassung der Nutzungsregeln zu lösen (vgl. Kap. 12).

Um spätere Auseinandersetzungen zu vermeiden, sollte eine potenzielle Lärmbelästigung bei der (Neu-)Belegung der an den Gemeinschaftsraum angrenzenden Wohnungen unbedingt thematisiert werden.



Akustikdecke

Neben der schalltechnischen Abschirmung nach außen schien auch die Akustik innerhalb des Gemeinschaftsraums in der Planung oft nicht die notwendige Beachtung zu finden und wurde anscheinend auch von vielen Architekt*innen nicht routinemäßig angesprochen. So wurden in mehr als drei Viertel der Projekte Verbesserungen der Raumakustik im Gemeinschaftsraum weder in der Planungsphase thematisiert noch bauseits vorgenommen.

Eine schlechte Raumakustik ist meist auf fehlende (Schall)Absorptionsflächen zurückzuführen und wirkt sich sehr negativ auf das Wohlbefinden der Nutzer*innen aus. Manche unserer Interviewpartner*innen berichteten, dass sie deshalb Veranstaltungen im Gemeinschaftsraum – vor allem mit vielen Menschen – zum Teil vorzeitig verlassen mussten. Menschen mit Hörhilfen sind hier stark beeinträchtigt.

9.3 Belichtung / Beleuchtung / Verdunkelung

Tageslicht trägt wesentlich zu einer guten Raumatmosphäre bei und verbessert die Aufenthaltsqualität für die Nutzer*innen. Dies spiegelt sich mit einer Ausnahme (Lage im Keller) auch in den Gemeinschaftsräumen der untersuchten Wohnprojekte wider. Großflächige Fenster oder Glastüren zum Außenbereich waren Standard.

Für bestimmte Nutzungen wie Filmvorführungen oder Fernsehabende werden aber auch Verdunkelungsmöglichkeiten benötigt. Rollläden, Jalousien oder Vor-

In einem Viertel der besuchten Projekte haben die Bewohner*innen versucht, die Raumakustik mit Vorhängen, Teppichen oder Stoffbahnen unter der Decke zu verbessern, aber damit nicht immer zufriedenstellende Ergebnisse erzielt.

Aufwendiger, aber auch wirksamer sind Akustikdecken. Der Markt bietet dafür – je nach Preis, Montageaufwand und ästhetischen Ansprüchen beispielsweise Lochdecken, Schaumstoffplatten oder Dämmputze an. Nur bei 10 von 46 betrachteten Projekten wurde der Gemeinschaftsraum bereits in der Bauphase damit ausgestattet. Zwölf weitere Gruppen entschieden sich aufgrund gravierender Probleme bei der Nutzung ihres Gemeinschaftsraums für eine teils aufwendige Nachrüstung.



Deckenstrahler und Wandleuchte

„Selbst das Stühlerücken verursacht Lärm.“

hänge dienen nicht nur diesem Zweck, sondern sind bei Bedarf auch als Sonnenschutz wichtig. Um einer übermäßigen Aufheizung des Raums vorzubeugen, können im Außenbereich auch Markisen oder Sonnensegel eingesetzt werden.

Künstliche Lichtquellen sorgen abends und nachts für eine ausreichende Allgemeinbeleuchtung. Darüber hinaus unterstützen sie bestimmte Nutzungen (z. B. Disco, Bilderausstellung, Vortrag) oder definieren Funktionsbereiche (Sitz- oder Leseecke, Küche, Versammlungsbereich, etc.).

Die Erfahrungen der befragten Wohnprojekte zeigen, dass zwar nicht immer ein elaboriertes Beleuchtungskonzept für den Gemeinschaftsraum notwendig ist, aber in der Planungsphase einige Vorüberlegungen sinnvoll sind, damit Stromleitungen an der richtigen Stelle verlegt und Schalter oder Dimmer bedarfsgerecht eingebaut werden.

9.4 Medientechnik und Lüftung

Wie bei der Beleuchtung hängt auch die Ausstattung mit Video- und Audioequipment sowie einem Internetzugang von den Funktionen des Gemeinschaftsraums ab (vgl. Kap. 3.1). Bei unseren Projektbesuchen haben wir Medientechnik in den verschiedensten Formen gesehen. Im Audiobereich reichte das Spektrum vom Gettoblaster über Stereoanlagen bis zum DJ-Mischpult und fest installierten Lautsprecheranlagen. Das Videoequipment variierte, sofern vorhanden, vom mobilen oder fest installierten Beamer (in großen Projekten) bis zum großdimensionierten Flachbildfernseher, vor dem sich die Fans zum Beispiel zu Fußballweltmeisterschaften oder Tatortsendungen versammeln. Einige Projekte verfügten auch über Internetzugang im Gemeinschaftsraum.

Eine gelegentliche Filmvorführung oder die PowerPoint-Präsentation bei einem Vortrag kann mit mobilen Geräten (Beamer, Laptop, ggf. Leinwand und Lautsprecher) und den erforderlichen Strom- und Datenkabeln zwar durchaus improvisiert werden, ist jedoch mit einem Aufwand verbunden. Sollen diese im Gemeinschaftsraum regelmäßig zum Einsatz kommen, ist es praktisch, wenn Beamer und ggf. Lautsprecheranlage fest installiert sind.

Obwohl die technische Entwicklung z. B. durch die Nutzung von WLAN- oder Bluetooth-Verbindungen auch nachträglich Installationen bzw. Nachrüstungen ohne größeren baulichen Aufwand ermöglicht, erleichtert es den Betrieb, wenn mindestens Grundinstallationen wie Stromversorgung, Datenkabel, Internetanschluss etc. schon bei der Planung des Gemeinschaftsraums berücksichtigt werden.

Eine technische Ausstattung erfordert immer entsprechende Kenntnisse zur Bedienung und im Regelfall auch eine fachkundige Person, die sich um die Wartung kümmert und bei Problemen im Betrieb ansprechbar ist. Die Annahme, dass sich Jüngere eher für technisches Equipment interessieren und sich besser damit auskennen, hat sich bei unseren Interviews bestätigt: Die Technikausstattung der Gemeinschaftsräume in Projekten mit einer jüngeren Hausgemeinschaft sowie in größeren altersgemischten Projekten war umfangreicher und komfortabler.

Nach der in Deutschland geltenden DIN 1946-6 „Lüftung von Wohnungen nach Lüftungskonzept“ muss für alle Neubauten und unter bestimmten Bedingungen auch bei der Sanierung von Bestandsgebäuden ein Lüftungskonzept

**„Sobald Technik vorhanden ist,
muss sich jemand
darum kümmern.“**



Beamer (Deckenmontage)

erstellt werden. Dafür ist grundsätzlich der*die Bauherr*in verantwortlich. Ziel des Lüftungskonzeptes ist es, in Gebäudeinnenräumen einen kontrollierten Mindestfrischluftwechsel herbeizuführen. Dadurch sollen Probleme mit zu hoher Raumfeuchtigkeit und möglicher Schimmelbildung sowie eine Schadstoffanreicherung in der Raumluft verhindert werden.¹⁵

Da die weitergehende Norm DIN EN 16798-3 (für Nichtwohngebäude) bei Gemeinschaftsräumen in Wohnprojekten nur selten angewendet wird, kann die Raumlüftung bei Spitzenbelastungen merklich überfordert sein. Von solchen Erfahrungen berichteten uns Gruppen, wenn sich beispielsweise bei großen Festen oder (halb)öffentlichen Veranstaltungen viele Menschen im Raum aufhielten.

¹⁵ Greenhouse Media GmbH (o. J.). Warum überhaupt ein Lüftungskonzept nötig ist. Zugriff am 19. Februar 2021 unter www.energie-experten.org/haustechnik/wohnraumluftung/kontrollierte-wohnraumluftung/din-1946-6#c22599

„Über Geschmack lässt sich (nicht) streiten.“

10. Material / Einrichtung / Dekoration

Auch wenn die Gemeinschaftsräume baulich sehr unterschiedlich ausgestattet waren, hatten alle Projektgruppen mindestens Einfluss auf die Einrichtung (vgl. Kap. 6). Die einen beschäftigten sich schon frühzeitig damit, andere warteten bis kurz vor oder sogar bis nach dem Einzug. Von positiven Erfahrungen berichteten vor allem die Gruppen, die ihr Engagement und ihre zeitlichen Ressourcen in der letzten Bauphase nicht nur auf die Privatwohnungen konzentrierten. Bei gemeinsamen Einsätzen wie Wände streichen und Fußboden verlegen oder beim Sitztest zur Auswahl des Stuhlmodells übten die Nachbar*innen ganz praktisch das Zusammenleben. War der Gemeinschaftsraum schon funktionsfähig, bevor die Wohnungen fertiggestellt wurden, konnte er auch für die in dieser Phase häufigen Besprechungen genutzt werden oder er diente übergangsweise auch einmal als Ersatz für die verspätet gelieferte Küche einer Privatwohnung.

Die Auswahl der Einrichtungsgegenstände stellt die Projektgruppen vor spezielle Herausforderungen. Besonders wenn der Gemeinschaftsraum als Ergänzung der Privatwohnung (vgl. Kap. 2.2) verstanden wird, sind Konflikte vorprogrammiert. Das *erweiterte Wohnzimmer* soll dann nämlich psychische und soziale Wohnbedürfnisse (z. B. Identifikation und Repräsentation) aller Nutzer*innen befriedigen, obwohl die Wohnstile der Einzelpersonen und Haushalte sehr unterschiedlich sein können. Aber auch, wenn die Bedeutung des Gemeinschaftsraums (siehe Abbildung 1) in unseren Interviews eher funktional als zentraler Ort für die Gemeinschaft oder als (halb)öffentlicher Raum beschrieben wurde, wollten die Gruppen nicht ganz auf eine wohnliche Atmosphäre verzichten, und die Vorstellungen darüber, was schön oder gemütlich ist, lagen erwartungsgemäß weit auseinander.

Im Umgang mit diesem Dilemma mussten die Bewohner*innen ihre Dialog- und Kompromissfähigkeit unter Beweis stellen und haben jeweils eigene Herangehensweisen entwickelt. Ein Drittel der Projekte delegierte die (Vor-)Auswahl von Material und Mobiliar an eine Arbeitsgruppe. Manche vertrauten auch bei ästhetischen Fragen der Kompetenz des*der Architekt*in oder externer Fachleute. Andere einigten sich auf ein gemeinsames Gestaltungskonzept (z. B. abgestimmte Farb- und Materialwahl) oder ließen bewusst eine bunte Mischung zu.

Die Empfehlung, von Anfang an nach der besten Lösung zu suchen, kann selten nur mit eigenen Beständen umgesetzt werden, und Provisorien erweisen sich bekanntermaßen als sehr langlebig. Deshalb empfiehlt es sich, rechtzeitig einen ausreichenden Etat für Zukäufe zu reservieren (vgl. Kap. 4.2) und frühzeitig mit der Recherche zu beginnen. Neben der Neuware aus dem Einrichtungshaus vor Ort oder dem Möbelmarkt auf der grünen Wiese finden sich dann auch Schnäppchen bei Auktionen oder im Internet und *Besonderes mit Geschichte* auf dem Flohmarkt.

Alle unsere Gesprächspartner*innen waren sich darin einig, dass der Gemeinschaftsraum nicht als Auffanglager für (vermeintliche) Erb- und Lieblingsstücke missbraucht werden sollte, die in den Privatwohnungen keinen Platz mehr finden. Dagegen ergab unsere Untersuchung kein einheitliches Ergebnis dazu, was mindestens zur Einrichtung eines Gemeinschaftsraums gehört.

Jenseits der genannten allgemeinen Aspekte und gruppendynamischen Konfliktlinien sind im Folgenden einige Hinweise zur Planung konkreter Einrichtungselemente zusammengestellt.

10.1. Fußbodenbelag

Wichtige Entscheidungskriterien für die Wahl des Bodenbelags im Gemeinschaftsraum sind die Belastbarkeit und der Pflegeaufwand. Dabei schneiden glatte Werkstoffe grundsätzlich besser ab als textile Materialien.

Entsprechend haben sich auch die untersuchten Wohnprojekte entschieden: Holz bzw. Laminat (60 %) und Linoleum (32 %) waren besonders beliebt. Parkett (bei entsprechender Oberflächenbehandlung) und Linoleum genügen zusätzlich auch baubiologischen Anforderungen, während das Hauptargument bei Laminat der niedrige Preis ist.

Sitzecke auf Linoleum-Boden

10.2 Sitzmöbel

Ob im großen Stuhlkreis, beim Essen am Tisch oder in der gemütlichen Sitzecke – die meisten Aktivitäten im Gemeinschaftsraum finden im Sitzen statt (siehe Abbildungen 3 und 4). Weil die ergonomischen Anforderungen individuell sehr verschieden sind (Körpergröße und -proportion, gesundheitliche Einschränkungen), kann es kein ideales Sitzmöbel für alle geben.

10.2.1 Stühle

In Einzelfällen haben wir bei unseren Projektbesuchen bunte Arrangements gesehen: „Jede*r bringt den eigenen Stuhl mit“ oder „Von allem etwas bietet für jede*n das Richtige“.

Wurde eine einheitliche Bestuhlung angestrebt, haben die Gruppen gute Erfahrungen gemacht, wenn sie verschiedene Modelle der infrage kommenden Preiskategorie von allen Bewohner*innen ausführlich testen ließen. Neben dem Sitzkomfort können dabei auch folgende Merkmale geprüft werden:

- > Stabilität und Haltbarkeit, z. B. auch für *Schwergewichte* geeignet
- > Handhabung, z. B. mit/oder ohne Armlehne, leicht oder mit Tragegriff
- > Empfindlichkeit, z. B. pflegeleicht, Polsterung austauschbar

Bunter Stuhl-Mix
und Sitzecke



Flexibilität ist dort wichtig, wo die Bestuhlung für unterschiedliche Nutzungen schnell verändert werden muss. Die untersuchten Projekte bevorzugten dafür ausschließlich Stapelstühle, während Klappstühle nur in Einzelfällen zur Ergänzung bei größeren Veranstaltungen platzsparend vor gehalten wurden. Als vorteilhaft beurteilten einige unserer Interviewpartner*innen wetterfeste Stuhlmodelle, die auch auf der Terrasse oder im Garten benutzt werden können.



10.3 Tische

Tische sind ein Muss für Gemeinschaftsräume, unterscheiden sich aber vielfältig in Bezug auf Größe, Form, Material und Konstruktion. Manchem kleineren Projekt genügte ein (Auszieh-)Tisch für den gemeinsamen Kaffeennachmittag und die Spielrunde. Andere verteilten mehrere quadratische, rechteckige oder trapezförmige Tische im Raum und schoben sie je nach Bedarf zusammen. Übereinander gestapelt oder zusammengeklappt können sie platzsparend untergebracht werden, wenn Bewegungsfläche gebraucht wird. Modelle auf Rollen sind auch für weniger kräftige Bewohner*innen ohne Hilfe handhabbar.

Diverse Lösungen für Tische



10.2.2 Sitzecke

Anders als beim Sitzen auf Stühlen, werden mit einer Sitzcke vor allem Begriffe wie *wohnlich* oder *gemütlich* verbunden. Etwa drei Viertel der untersuchten Projekte hatten eine solche Sitzecke, und wo sie fehlte, wurde sie häufig gewünscht. Die Kombination aus Sofa(s), Couchtisch(en), und Sessel(n) oder die Eckbank definierte den Raum für kleinere Runden zum Spielen, Zeitung lesen oder Fernsehen und persönlichere Gesprächssituationen. Die Tipps unserer Gesprächspartner*innen zur Auswahl der passenden Möbel bezogen sich hier vor allem darauf, dass die Sitzhöhe nicht zu niedrig und die Elemente nicht zu groß sein sollten.





Instrument

Während der Möbelmarkt für den privaten Bereich (Abteilung *Esszimmer*) überwiegend Tische mit einer weniger belastbaren, aber dafür reparierbaren Holzoberfläche anbietet, sind Konferenztische meist mit sehr widerstandsfähigen Kunststoffplatten ausgestattet, bei denen Gebrauchsschäden jedoch nicht behoben werden können.

10.4 Sonstige Einrichtung

Wie in jedem Privathaushalt gibt es auch im Gemeinschaftsraum viele Gegenstände, die nur zeitweise gebraucht und danach ordentlich oder möglichst unsichtbar verstaut werden sollen. Die Palette reicht von Spieldosen und Yogamatzen bis zum mobilen Beamer

Projektbibliothek

oder dem Ordner für die Projektbuchhaltung. Unsere Gesprächspartner*innen gaben uns den Hinweis, dafür genügend geschlossene oder sogar abschließbare (Einbau-)Schränke im Gemeinschaftsraum einzuplanen.

Für *Ansehnliches* wie die Projektbibliothek können offene Regale genutzt werden, die wir bei mehr als 60 % der besuchten Projekte gefunden haben.

Je nach Interessen der Bewohner*innen haben die Projektgruppen die Möblierung des Gemeinschaftsraums durch zusätzliche Einrichtungsgegenstände wie Klaviere oder Kicker ergänzt. Für solche größeren Objekte sollten möglichst schon in der Planungsphase entsprechende Flächen reserviert werden.

Funktion und Dekoration



10.5 Dekoration

In der Planungsphase kann die gewünschte Grundstimmung des Raums schon wesentlich mit der Farb- und Materialwahl bei großen Flächen wie Fußboden, Wänden, Sonnenschutz an den Fenstern und bei den Möbeln beeinflusst werden.

Der „sensorische Erlebnisgehalt“¹⁶ des Gemeinschaftsraums wird aber nicht zuletzt nach dem Einzug durch rein dekorative Gestaltungselemente mitbestimmt.

In der Hälfte der untersuchten Gemeinschaftsräume standen zum Beispiel Pflanzen. Saisonale oder anlassbezogene (Tisch-)Dekoration fanden wir bei etwa der Hälfte und Bilder oder Fotos sogar bei fast allen Projekten. Zum Teil handelte es sich bei den Objekten um Beiträge einzelner Bewohner*innen mit besonderen Interessen oder Fähigkeiten wie Malen, Fotografieren und Basteln. In anderen Fällen präsentierte sich die Gruppe als Ganzes (z.B. Namenstassen, Fotos von Projektereignissen, gemeinsam gemaltes Wandbild).

Liegen die ästhetischen Vorlieben weit auseinander, hat es sich bei einigen Projekten bewährt, wenn die Dekoration in regelmäßigen Abständen von verschiedenen Mitgliedern bestimmt wird.

Bei Wohnprojekten mit Quartiersbezug spielt auch die Außenwirkung eine Rolle. Veranstaltungsplakate oder Gruppenfotos fanden wir zum Beispiel an Pinnwänden oder im (Schau-)Fenster an der Straße.

„Bei uns findet alle drei Monate eine Vernissage an der Wechselwand statt.“



¹⁶ Deinsberger-Deinsweger, H. (2015): Ein Überblick: Gemeinschaftsräume aus wohnpsychologischer Sicht. In Age-Dossier: Gemeinschaftsräume für alle Generationen (S. 7), Zugriff am 28. Dezember 2020 unter www.age-stiftung.ch/fileadmin/user_upload/Publikationen/Age_Dossier/Age_Dossier_2015.pdf

11. Leitfragen zur Planung

Wichtige Aspekte in der Planung sind in den folgenden Leitfragen zusammengefasst.

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">> Hat unsere Gruppe Einfluss auf grundlegende bauliche Merkmale des Gemeinschaftsraums?> Können wir uns in den Planungsprozess einbringen, auch wenn wir nicht selbst Bauherrin sind?> Sind die Ziele und Prioritäten des Gruppenkonzepts für den Gemeinschaftsraum in der Planung berücksichtigt?<ul style="list-style-type: none">... Funktion... Technik... Ökonomie... Ökologie... Ästhetik> Wollen wir eigene externe Fachleute für besondere Planungsaspekte beauftragen (z.B. Innenarchitektur, Lichtkonzept)?> Wo soll der Gemeinschaftsraum im Gebäude liegen, und wie erreicht man ihn?> Ist ein Außenbereich am Gemeinschaftsraum wichtig?> Wie groß soll der Gemeinschaftsraum sein?> Fördert der Grundriss die Kommunikation, und lässt er eine flexible Nutzung zu?> Soll der Raum teilbar sein? Wenn ja, wie?> Welche Bedeutung hat das gemeinsame Kochen für unser Projekt?> Entspricht die geplante Küchenausstattung der zu erwartenden realen Nutzung?> Soll die Küche in den Gemeinschaftsraum integriert oder abgeschlossen sein?> Wie sollen Gäste im Gemeinschaftsbereich untergebracht werden?> Soll der Sanitärbereich ausschließlich für den Gemeinschaftsraum zur Verfügung stehen oder beispielsweise von Übernachtungsgästen mitbenutzt werden? | <ul style="list-style-type: none">> Wo sollen Mäntel und Jacken untergebracht werden?> Wie viel Stauraum brauchen wir im Gemeinschaftsraum (z.B. für Spiele, Bücher, Geräte)?> Wie viel separater Lagerraum wird zusätzlich benötigt (z.B. für Stühle, Tische, Putzmittel)? Wo kann er gut zugänglich realisiert werden?> Welcher Standard zur Barrierefreiheit des Gemeinschaftsraums soll gelten (z.B. DIN 18040-2)?> Sind Lärmbelästigungen der Nachbarwohnungen und -häuser zu befürchten, und welche Schallschutzmaßnahmen sind ggf. erforderlich?> Ist die Raumakustik in der Planung berücksichtigt, oder wie kann sie optimiert werden?> Welche Anforderungen ergeben sich aus den vorgesehenen Nutzungen für:<ul style="list-style-type: none">... Belichtung, Sonnenschutz, Verdunkelung?... künstliche (Allgemein- und Funktions-) Beleuchtung?... Medientechnik?... Lüftung?> Soll der Gemeinschaftsraum vor, beim oder erst nach dem Einzug genutzt werden?> Wann sind Entscheidungen zur Materialwahl und Einrichtung zu treffen?> Wie gehen wir mit divergierenden Vorstellungen bei der Gestaltung des Raums um (Geschmacksfragen)?> Sind bei externer Nutzung des Gemeinschaftsraums besondere Vorschriften für Veranstaltungsräume zu beachten?
Zum Beispiel für:<ul style="list-style-type: none">... Sanitärräume... Barrierefreiheit... Schallschutz... Lüftung... Brandschutz |
|---|---|

Tabelle 10: Leitfragen zur Planung



Die Leitfragen sind als Datei abrufbar – einfach mit der Camera-App des Smartphones scannen – oder:
www.stiftung-trias.de/gemeinschaftsraum/planung/

III. Betrieb / Organisation



Auf den Einzugstermin freuen sich – nach der oft anstrengenden Planungs- und Bauphase – alle Projektgruppen, und das Fest im Gemeinschaftsraum gehört dazu. Ob seine Nutzung auf Dauer die Erwartungen und Wünsche der Bewohner*innen erfüllt (vgl. Kap. 2 und 3), hängt nicht zuletzt davon ab, wie im Alltag Verantwortlichkeiten geregelt und Aufgaben verteilt werden.

Von den Ergebnissen unserer Untersuchung lässt sich aus einer hohen Nutzungsintensität des Gemeinschaftsraums kein qualitativer Maßstab für das Gelingen des jeweiligen Wohnprojekts ableiten. Die Einschätzungen einiger Gesprächspartner*innen und unsere subjektiven Eindrücke bei den Projektbesuchen legen aber einen solchen Zusammenhang nahe.

Abbildung 8 gibt einen Überblick über die Auswertung zur Nutzungsintensität (ohne Projekte mit gewerblicher Nutzung und Wohngemeinschaften). Im Durchschnitt der betrachteten 42 Projekte wurde der Gemeinschaftsraum etwa 23 Stunden pro Woche genutzt. Hierbei erreichten Projekte, die ihren Gemeinschaftsraum auch Externen zur Verfügung stellten, mit durchschnittlich 27 Stunden pro Woche erwartungsgemäß eine deutlich höhere Nutzungsintensität als solche, die den Raum nur intern nutzten (ca. 20 Stunden pro Woche).

Je intensiver die Nutzung und je größer die Zahl der Nutzer*innen, umso größer ist auch das Konfliktpotenzial rund um den Betrieb des Gemeinschaftsraums.

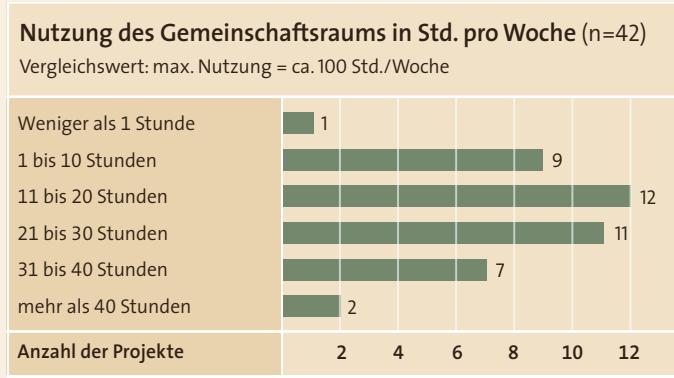


Abbildung 8: Nutzungsintensität des Gemeinschaftsraums in Wohnprojekten

Elektronisches Schließsystem: Transponder



Abbildung 9: Meinungen zum Regelwerk für den Gemeinschaftsraum

12. Organisation und Regelwerk

Wann und wie sich die Gruppen mit organisatorischen Fragen zum Betrieb ihres Gemeinschaftsraums auseinandersetzen, ist verschieden. Abbildung 9 zeigt beispielhaft, woran sich die befragten Gruppen dabei orientierten – von früher und klarer Festlegung bis hin zu situations- und prozessorientierten Modellen. Auf der Basis ihres jeweiligen Selbstverständnisses ergaben sich in den untersuchten

Wohnprojekten unterschiedliche konkrete Problemlösungen, die auf dem Prinzip der Selbstorganisation beruhen und sich damit wesentlich von üblichen Hausordnungen in *normalen* Mehrfamilienhäusern unterscheiden. Diese Lösungsansätze stellen wir entlang der folgenden Themenfelder vor, um die es in den Interviews projektübergreifend beim Betrieb des Gemeinschaftsraums ging. Ein Anspruch auf Vollständigkeit oder universelle Übertragbarkeit ist damit nicht verbunden.

„Wir sind ein kleiner Laden, wir reden drüber.“

12.1 Lärmbelästigung

Geräuschemissionen wurden als häufigster Grund für Konflikte genannt – sowohl innerhalb des Wohnprojekts als auch mit Bewohner*innen benachbarter Grundstücke. Dort, wo bauliche Schallschutzmaßnahmen (vgl. Kap. 9.2) nachträglich nicht umsetzbar waren, haben sich die folgenden Regeln, Absprachen und Vorgehensweisen bewährt:

- > Mögliche Lärmbelästigung bei der (Neu-)Belegung von angrenzenden Wohnungen offen ansprechen.
- > Alle betroffenen Bewohner*innen und ggf. Nachbar*innen über Feste, bei denen mit Lärm gerechnet werden muss, informieren und evtl. dazu einladen.
- > Die Veranstaltungen zeitlich limitieren (z. B. bis 22 Uhr).
- > Die Häufigkeit geräuschvoller Events begrenzen (z. B. max. 6 mal pro Jahr)
- > Externe Mediation zur Bearbeitung eines Konflikts beauftragen.

Einige Projekte berichteten über Lärmprobleme, die vor allem von Jugendlichen verursacht wurden. Nutzungsregelungen zeigten hier besonders dann Wirkung, wenn die Jugendlichen aktiv in die Ausarbeitung mit einbezogen waren.

12.2 Ordnung und Sauberkeit

Individuell unterschiedliche Toleranzschwellen und Ansprüche an die Ordnung und Sauberkeit des Gemeinschaftsraums prädestinieren dieses Thema für Auseinandersetzung in der Gruppe. Der Vorschlag „jede*r solle den Gemeinschaftsraum so behandeln wie die eigene Wohnung“, passt vor allem dann nicht, wenn die Bewohner*chaft sehr heterogen zusammengesetzt ist.

„Die es nervt, die müssen es machen!“

„Der externe Reinigungsdienst hat viele Probleme gelöst!“

Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli	August	September	Oktober	November	Dezember
1	1 10/05 Besuchskaloff	1	1	1	1	1	1 10/05 Besuchskaloff	1	1	1	1
2	2	2	2	2 10/05 Besuchskaloff	2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
4	4 10/05 Besuchskaloff	4 10/05 Besuchskaloff	4 10/05 Besuchskaloff	4 10/05 Besuchskaloff	4	4 10/05 Besuchskaloff	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5	5 10/05 Besuchskaloff
6	6 10/05 Besuchskaloff	6	6	6	6 10/05 Besuchskaloff	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7	7 10/05 Besuchskaloff
8	8	8	8 18/05 Raunder Tisch	8	8	8 18/05 Raunder Tisch	8	8	8	8	8
9	9 20/05 Silvester	9	9	9	9	9	9 18/05 Raunder Tisch	9	9	9	9 18/05 Raunder Tisch
10	10 11/05 Kinder-Tisch	10	10	10	10 18/05 Raunder Tisch	10	10	10	10	10	10
11	11 11/05 Kinder-Tisch	11 18/05 Raunder Tisch	11 18/05 Raunder Tisch	11	11	11	11	11	11	11	11
12	12 17/05 Kinder-Tisch	12	12	12	12	12	12 18/05 Raunder Tisch	12	12	12	12
13	13	13	13	13 18/05 Raunder Tisch	13	13	13	13	13	13	13
14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14	14
15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15	15
16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16	16

Buchungskalender

Bei unseren Projektbesuchen wurden uns aber auch andere Lösungsansätze genannt, z. B.:

- > Zeitlich festgelegte Dienste (z. B. rotierende Putzpläne) vereinbaren, die möglichst vielen Bewohner*innen Anlässe zum regelmäßigen Aufenthalt im Gemeinschaftsraum bieten und durch die Beschäftigung mit dem Raum zur Identifikation beitragen.
- > Regelmäßige Reinigungsarbeiten an Dritte (ggf. auch an Bewohner*innen des Projekts) vergeben und bezahlen.
- > Eine Ansprechperson (Raumpat*in) oder Kleingruppe benennen, die für den Gemeinschaftsraum verantwortlich ist und entsprechende Standards einfordert bzw. nachverfolgt.
- > Bei der Nutzung des Gemeinschaftsraums durch Externe eine Kaution hinterlegen lassen, mit der ggf. eine Reinigungskraft bezahlt wird.

Generell muss zwischen der regelmäßig erforderlichen Grundreinigung des Gemeinschaftsraums und dem anlassbezogenen Aufräumen und Putzen unterschieden werden. In fast allen Projekten galt hier die Regel „den Raum verlassen wie vorgefunden“.

Wie beim Thema Lärmbelästigung ergaben sich in den Wohnprojekten mit Kindern und Jugendlichen immer wieder Konflikte, wenn es um Ordnung und Sauberkeit im Gemeinschaftsraum ging. In einigen der von uns besuchten Projekte hatten Kinder deshalb nur Zugang in Begleitung Erwachsener, in anderen wurden die Eltern verpflichtet, für Ordnung zu sorgen. Auch hier hatte es sich bewährt, die Regeln gemeinsam mit allen Betroffenen festzulegen.

12.3 Raumbelegung und -buchung

Nutzungskonflikte zur Raumbelegung entstehen bei Termin- bzw. Buchungsüberschneidungen. Hier ist es hilfreich, wenn die Wohnprojektgruppe bereits bei der Konzeptentwicklung entschieden hat, wie der Zugang zum Gemeinschaftsraum geregelt wird (vgl. Kap. 2.1) und welche Prioritäten dabei gesetzt werden, z. B.:

- > Intern vor extern: Die Bewohner*innen haben Vorrang bei der Belegung (z. B. bis eine Woche vor dem Termin).
- > Projekt vor privat: Bestimmte Termine sind für die Nutzung durch die Gesamtgruppe reserviert (z. B. Weihnachten oder Silvester).
- > Gemeinnützig vor kommerziell: Bei der externen Vermietung werden gemeinnützige oder inhaltlich zielverwandte Gruppierungen bevorzugt.

In Fällen, in denen die externe Vermietung des Gemeinschaftsraums zur Deckung der Raumkosten zwingend erforderlich ist, kann der finanzielle Aspekt bei der Priorisierung der Raumbelegungen bestimmend sein.

Neben den grundsätzlichen Erwägungen zur Raumbelegung sind auch rein praktische Fragen zu klären. Für das Buchungsmanagement und die Regelung der *Schlüsselgewalt* verfügten alle von uns besuchten Projekte über ein mehr oder weniger klar definiertes System, das im Detail jedoch unterschiedlich ausgestaltet oder kombiniert wurde:

- › Die Bewohner*innen tragen ihre Buchungswünsche selbstständig in einen für alle frei zugänglichen Kalender ein (Schwarzes Brett, Pinnwand, Schaukasten).
- › Der Buchungskalender steht den Bewohner*innen in einem exklusiven Bereich im Internet oder Intranet zur Verfügung. Diese Praxis ist vor allem in größeren Projekten zu finden und ermöglicht schnelle, computergestützte Analysen und Auswertungen der Buchungen und Veranstaltungen (Berichtswesen).
- › Gewünschte Buchungstermine werden von den Bewohner*innen im Plenum mitgeteilt oder per E-Mail mit der Gruppe abgestimmt und im Buchungskalender vermerkt.
- › Die Buchung erfolgt über einen oder mehrere feste Ansprechpartner*innen, die für die Eintragungen im Kalender zuständig sind, Termine abstimmen und – meist in monatlichem Rhythmus – allen Bewohner*innen eine Übersicht zur Verfügung stellen.

Probleme bei der Buchung gab es in Häusern, in denen nur ein Teil der Bewohner*innen Mitglieder der Wohnprojektgruppe war, das Nutzungsrecht für den Gemeinschaftsraum jedoch allen Hausbewohner*innen zustand (vgl. Kap. 1). Mit klaren Regelungen in der Hausordnung können hier Missverständnisse vermieden werden.

Grundsätzlich nannten unsere Interviewpartner*innen Verbindlichkeit, Transparenz und eine offene Kommunikation sowie klare Verantwortlichkeiten als wichtige Faktoren dafür, dass die Raumvergabe funktionierte. Nicht nur für das Buchungsmanagement, sondern auch für den Zugang zum Gemeinschaftsraum haben wir bei 42 untersuchten Wohnprojekten unterschiedliche, mehr oder weniger komplexe Lösungen kennengelernt:

- › Offene Türen:
In vier Projekten war die Tür zum Gemeinschaftsraum immer offen. Ein unkontrollierter Zugang von Fremden und Außenstehenden wurde in diesen Fällen durch die Lage im Gebäude und die geschlossene Gebäudeaußentür verhindert.
- › Schlüssel für alle Mitglieder:
In einem Viertel der Fälle waren an der Tür zum Gemeinschaftsraum übliche Sicherheitsschlösser installiert, und alle Mitglieder verfügten über eine Schlüsselkopie.
- › *Schlüsselgewalt* in wenigen Händen:
In drei Projekten gab es nur wenige Schlüsselkopien für die Tür zum Gemeinschaftsraum. Diese wurden von einer Person oder Kleingruppe verwaltet, die gleichzeitig für das Buchungsmanagement zuständig war.
- › Mechanische Schließanlage:
Mehr als die Hälfte der Projekte verfügte über eine Schließanlage im Gebäude, in das auch der Gemeinschaftsraum eingebunden war. Auf der Grundlage eines Schließplans konnten damit individuelle Zutrittsrechte festgelegt und mit einem Schlüssel mehrere Türen geöffnet werden.
- › Elektronische Schließanlage:
Drei Projekte verfügten über elektronisch gesteuerte Schließanlagen, d.h. schlüssellose Systeme, die das Zutrittsrecht digital steuern. Hier wurde das Schloss durch die Eingabe eines PIN-Codes auf einem Tastaturfeld oder mit einem Transponder (Fernbedienung für das Türschloss, meist in Form eines Schlüsselanhängers) geöffnet.



raum besetzt

bitte nicht stören

In Tabelle 11 sind die Vor- und Nachteile der genannten Zugangsformen und Schlosssysteme dargestellt.

Weitergehende Systeme wie Fingerabdruck-Schlösser oder Schlösser mit Smartphone-Steuerung sind heute bereits handelsüblich und werden aufgrund der rasanten technischen Entwicklung wahrscheinlich noch häufiger eingesetzt. Bei der Entscheidung, welches Schließsystem für ihr Projekt geeignet ist, sollten Wohnprojektinitiativen sich deshalb einen aktuellen Überblick über den Stand der Technik verschaffen.



Tabelle 11: Zugangsformen und Schlosssysteme zum Gemeinschaftsraum

Elektronisches Schließsystem: Pincode-Tastatur

Formen/Systeme	Vorteile	Nachteile
Offener Raum	<ul style="list-style-type: none"> > Keine Kosten > Zugang jederzeit und auch spontan gewährleistet > Kein Aufwand für Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> > Keine Zugangskontrolle gegen unbefugten Zugang > Für größere Projekte ungeeignet
Schlüssel für alle Mitglieder	<ul style="list-style-type: none"> > Überschaubare Kosten für zusätzliche Schlüsselkopien und für Schlosswechsel bei Schlüsselverlust > Kein Aufwand für Verwaltung 	<ul style="list-style-type: none"> > Unbefugte Weitergabe oder Kopieren des Schlüssels einfach möglich > Bei Schlüsselverlust ggf. Zugang durch Unbefugte
Schlüsselgewalt in wenigen Händen	<ul style="list-style-type: none"> > Geringe Kosten für zusätzliche Schlüsselkopien und für Schlosswechsel bei Schlüsselverlust > Schlüsselverwaltung stellt Buchungsmanagement und ggf. Raumaufsicht sicher 	<ul style="list-style-type: none"> > Unbefugtes Kopieren des Schlüssels einfach möglich > Bei Schlüsselverlust ggf. Zugang durch Unbefugte > Schlüsselverwaltung notwendig > Spontane Nutzung wird erschwert.
Mechanische Schließanlage	<ul style="list-style-type: none"> > Komfortabler Zugang für alle Mitglieder mit ihrem Haus-/Wohnungsschlüssel 	<ul style="list-style-type: none"> > Hohe Anschaffungskosten > Hoher finanzieller/organisatorischer Aufwand bei Schlüsselverlust
Elektronische Schließanlage – Code-PIN	<ul style="list-style-type: none"> > Einfacher nachträglicher Einbau möglich > Problemloses Umprogrammieren bei Verlust (Vergessen) des Codes > Weitergabe des Codes an Vertrauenspersonen möglich > Für größere Projekte geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> > Stromversorgung erforderlich (batterie- oder kabelgebunden) > Unbefugte Weitergabe des Codes möglich > Regelmäßige (Um)Programmierung und Wartung (Batteriewechsel) erforderlich
Elektronische Schließanlage – Transponder	<ul style="list-style-type: none"> > Problemlose digitale Deaktivierung bei Verlust eines Transponders, kein Schlossaustausch notwendig > Flexibel programmierbar für die Vergabe individueller Berechtigungen für definierte Räume und Zugangszeiten > Weitergabe von Transpondern an Vertrauenspersonen möglich > Für große Projekte geeignet 	<ul style="list-style-type: none"> > Hohe Anschaffungskosten > Stromversorgung erforderlich (batterie- oder kabelgebunden) > IT – Hard- und Software erforderlich > Software-Administration und regelmäßige Wartung (Batteriewechsel) erforderlich

12.4 Nutzungsgebühren

Nutzungsgebühren für den Gemeinschaftsraum wurden in unseren Interviews nicht explizit als Konfliktthema benannt. Allerdings lässt bereits die Vielfalt der Gebührenmodelle erkennen, wie intensiv sich die Bewohner*innen mit der Frage auseinandersetzt haben.

Für alltägliche Ausgaben reichte in vielen Fällen eine *Kasse des Vertrauens*. Einige Gruppen deckten alle anfallenden Kosten für den Gemeinschaftsraum durch eine regelmäßige Kostenumlage (vgl. Kap. 4.1). Andere hatten Gebührenordnungen und -systeme, manche davon auf Spendenbasis, auf der Grundlage der folgenden Differenzierungen entwickelt:

- > Mitglieder anders als externe Personen
- > Offene Veranstaltungen anders als geschlossene
- > Private Nutzung anders als projektbezogene
- > Gemeinnützige oder zielverwandte Organisationen anders als kommerzielle
- > Tagsüber anders als abends oder am Wochenende
- > Pauschal oder stunden-/ tageweise

Einnahmen aus den Gebühren wurden meist zur Deckung der laufenden Unterhaltskosten für den Gemeinschaftsraum verwendet; einzelne Gruppen hatten daraus aber auch Rücklagen für An- und Ersatzbeschaffungen gebildet. In der Buchhaltung müssen bei Einnahmen aus Gebühren je nach Rechtsform (z. B. Verein, Genossenschaft, WEG; vgl. Kap. 4) ggf. steuerliche Fragen berücksichtigt werden.

**„Möglichst nicht
Pfennigfuchsen!“**

13. Kommunikation und Verantwortung

Bei allen Organisationsmodellen spielt die funktionierende Kommunikation für den möglichst reibungslosen Betrieb des Gemeinschaftsraums eine entscheidende Rolle. Für den Austausch und die Weitergabe von Informationen, die den Gemeinschaftsraum betreffen, können grundsätzlich alle Kommunikationswege genutzt werden.



In Wohnprojekten mit wenigen Bewohner*innen, ist vieles informell *auf kurzem Dienstweg* und meist im persönlichen Gespräch zu klären. Je größer das Projekt ist, umso seltener und unsicherer werden die Möglichkeiten für persönliche Absprachen mit allen Beteiligten.

Einige der untersuchten Gruppen nutzten zwar digitale Medien zum laufenden Informationsaustausch, aber E-Mail und Chatgruppen ersetzen nicht die Aushänge, Merkzettel und Aufkleber, die wir bei unseren Besuchen in fast allen Gemeinschaftsräumen vorfanden.

Diese schriftlichen Hinweise geben auch neu zugezogenen Mitgliedern einen schnellen Einblick in die Gegebenheiten der Gruppe. Allerdings gibt es in jeder Gruppe neben den geschriebenen auch viele ungeschriebene Regeln, die es zu beachten gilt. Einige Projekte stellten deshalb den *Neuen* in der ersten Zeit erfahrene Mitglieder als Pat*innen zur Seite.

„Raumpat*innen sorgen für einen guten Zustand der Küche.“

Wird der Gemeinschaftsraum und seine Ausstattung auch von Externen genutzt, so nimmt die Bedeutung schriftlicher Gebrauchsanweisungen und Nutzungsregeln nochmals zu. Ob sie im Gemeinschaftsraum ausgehängt, in einem Ordner abgeheftet oder auf einem Vertragsformular unterschrieben wurden, das handhabten die Projektgruppen unterschiedlich; die Form veränderten sie entsprechend ihren konkreten Erfahrungen.

Damit der Betrieb des Gemeinschaftsraums in Selbstorganisation gelingt, sind nicht nur gute Kommunikationsstrukturen wichtig. Die Bewohner*innen müssen auch Zuständigkeiten und Verantwortung übernehmen: Wer macht den Putzdienst? Wer kümmert sich um die kaputte Spülmaschine? Wer wäscht die Geschirr- und Handtücher? Besonders unbeliebte Tätigkeiten, die keine besonderen Kenntnisse erfordern, wie das Putzen, können rotierend von allen erledigt und damit auf viele Schultern verteilt werden. Doppelbesetzung und Vertretungsregelungen sorgen für Flexibilität. Für Tätigkeiten wie Wartungsaufgaben oder Reparaturen, die die Bewohner*innen nicht selbst erledigen können oder wollen, müssen Dienstleister*innen beauftragt und bezahlt werden.

Patenschaftsmodelle mit verbindlichen Ansprechpartner*innen wurden bei unseren Interviews häufig als hilfreich erwähnt. Dabei sind bestimmte Personen für definierte Räume oder Fachgebiete verantwortlich und sichern die Erledigung der anfallenden Arbeiten sowie die Einhaltung gewisser Qualitätsstandards. Je nach Themenfeld, Motivation und den Fähigkeiten der Gruppenmitglieder können solche Positionen dauerhaft oder zeitlich befristet besetzt werden. Während das Buchungs- und Vergabemanagement bei externer Raumvermietung besondere Qualifikationen erfordert, kann die Führung der Kaffeekasse oder die regelmäßige Restekontrolle im Kühlschrank beispielsweise jährlich neu vergeben werden. Überschneidungen mit der Selbstorganisation des Gesamtprojekts können sich bei der Buchhaltung ergeben.

liebe Nachbar*innen,
diese Schränke
stehen hier, bis sich
die Gen.-Raum Gruppe
nach der Ausgangsbe-
schänkung in Ruhe
mit der Ausstattung
des Raums befassen
kann.

fragen? : Eva J.
Liebe Grüße
Eva

Merkzettel

Bitte die Stiefelschuh
vor Eintritt ausziehen.
Danke

14. Leitfragen zum Betrieb / Zur Organisation

Im Unterschied zu den Leitfragen zum Konzept (Tabelle 2) und zur Planung (Tabelle 9) können die folgenden Fragen zur Organisation des Gemeinschaftsraums auch nach dem Einzug als Orientierung bei Problemen im laufenden Betrieb dienen.

<ul style="list-style-type: none">> Wann wollen wir uns mit den organisatorischen Fragen zum Betrieb des Gemeinschaftsraums auseinander setzen?> Wie ist unser Selbstverständnis bei der Auseinandersetzung mit organisatorischen Problemen (Feste Regeln versus Kommunikation im Prozess)?> Wen beziehen wir in die Diskussion und Entscheidungsfindung ein – (z.B. auch Jugendliche und Kinder)?> Sind Lärmbelästigungen bei der Nutzung unseres Gemeinschaftsraums zu erwarten? Wie können wir sie vermeiden und mit möglichen Konflikten umgehen? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Offene Ansprache bei (Neu-)Belegung angrenzender Wohnungen... Zeitliche Limitierung geräuschvoller Events... Zahlenmäßige Einschränkung lauter Veranstaltungen... Information und ggf. Einladung betroffener Bewohner*innen und Nachbar*innen... Erarbeitung von Nutzungsregeln gemeinsam mit Beteiligten (z.B. auch mit Jugendlichen)... Externe Mediation bei schwerwiegenden Konflikten> Wie können wir tragfähige Standards zur Ordnung und Sauberkeit im Gemeinschaftsraum, entwickeln und vermitteln (z.B. mit Checklisten oder Merkblättern)?> Wie organisieren wir funktionierende Routinen? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Outsourcing... Aufgabenteilung in der Gruppe... Ggf. Regelungen bei externer Nutzung	<ul style="list-style-type: none">> Nach welchen Kriterien und Prioritäten entscheiden wir, wer den Gemeinschaftsraum nutzen darf? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Intern vor extern... Projekt vor privat... Gemeinnützig vor kommerziell> Wie organisieren wir die Belegung des Gemeinschaftsraums? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Offen zugänglicher Kalender... Kalenderverwaltung durch feste Ansprechpartner*in... Absprache im Plenum> Welche technische bzw. organisatorische Lösung wählen wir für den Zugang zum Gemeinschaftsraum? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Offene Türen... Schlüssel für alle Mitglieder... <i>Schlüsselgewalt</i> in wenigen Händen... Mechanische Schließanlage... Elektronische Schließanlage> Sollen Nutzungsgebühren erhoben werden? Wenn ja, wie, von wem und nach welchen Kriterien? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Nach Personen... Nach Art der Veranstaltung... Nach Nutzungsdauer> Welche Kommunikationswege nutzen wir für den Austausch und die Weitergabe von Informationen? Zum Beispiel:<ul style="list-style-type: none">... Persönlich (Plenum, direkter Dialog)... Digital (E-Mail, Chatgruppen etc.)... Schriftlich (Aushänge, Aufkleber etc.)> Sollen bestimmte Personen (<i>Pat*innen, Kümmerer</i>) oder AGs für definierte Aufgabenbereiche zuständig sein?
---	---

Tabelle 12: Leitfragen zu Organisation und Betrieb des Gemeinschaftsraums



Die Leitfragen sind als Datei abrufbar – einfach mit der Camera-App des Smartphones scannen – oder:
www.stiftung-trias.de/gemeinschaftsraum/betrieb/

IV. Schlussbemerkung

Im vorliegenden Leitfaden haben wir unsere Erfahrungen und die Ergebnisse unserer Untersuchung qualitativ und quantitativ zusammengeführt und möglichst praxisnah dargestellt.

Die Arbeit hat uns die zentrale Bedeutung gezeigt, die der Gemeinschaftsraum und die Auseinandersetzung mit ihm für die Wohngruppen in allen Phasen der Projektentwicklung hat. Mit ihren Ideen und Aktivitäten gestalten die Bewohner*innen den Gemeinschaftsraum – bei der Konzeptentwicklung, in der Planungsphase bis hin zur Organisation des laufenden Betriebs. Umgekehrt können der Raum, seine Ausstattung oder deren Veränderung Impulse in der Gruppe setzen, die aus einer Nachbarschaft erst ein gemeinschaftliches Wohnprojekt machen. Für einige der Gesprächspartner*innen war unser Besuch ein willkommener Anlass, über diese Wechselwirkung zwischen dem gebauten und gestalteten Raum und den vielfältigen sozialen und psychologischen Besonderheiten in ihren Gruppen nachzudenken.

Unsere Informationen und Hinweise verstehen wir als Beitrag zum bewussten Umgang mit dem Thema und wünschen unseren Leser*innen dabei viel Erfolg.



*„Die Beschäftigung mit
dem Gemeinschaftsraum
kann Gemeinschaft stiften.“*

Übersicht der besuchten Wohnprojekte

- Aegidienhof, Lübeck
ALLMEIND, Regensburg
Alter Pfarrhof, Windach
Alternativ Wohnen 2000, Kassel
Am Lappach wohnen, Enzklösterle
Anders leben – anders wohnen, Frankfurt/M.
Annagarten, Oranienburg
Beginenhof Kreuzberg, Berlin
Die Wohnerei, Kusel
Frauenwohnen, München
Gemeinsam statt Einsam , Hannover
Gemeinsam Wohnen im Wittum, Saarbrücken
Gemeinschaftlich Wohnen, Wiesbaden
Gemeinschaftlich Wohnen NR, Neuwied
Generationenhof, Landau
Gilde-Carré, Hannover
Haus NoaH, Ludwigshafen
Hofgemeinschaft Stedorf, Dörverden
Iserlohner Beginen, Iserlohn
Lebensalter, Ginsheim-Gustavsburg
Lebensräume in Balance, Köln
Lebenszeiten, Offenbach/M.
LeNa, Lüneburg
Leuchtturm, Berlin
MIKA, Karlsruhe
NaBau, Regensburg
Neues Wohnen, Hattersheim
Saga-Pantherhaus, Hamburg
Sandberghof, Darmstadt
STRAZE, Greifswald
Vier für Finkenau, Hamburg
Vis-a-Vis, Mainz
WAGNIS 4, München
Werkpalast Lichtenberg, Berlin
WiGe, Aschaffenburg
WiWoZu, Hattingen
WoGe, Marburg
Woge Mark Twain, Heidelberg
WOGENO – Caroline Herschel Straße, München
WOGENO – Metzstraße, München
wohl.ag, Oberursel
WohnArt, Bad Kreuznach
WOHNEN AM KLAGESMARKT, Hannover
Wohngemeinschaft unterm Dach in Ajas Gartenhaus, Frankfurt/M.
Wohngruppe ILEX, Hanau
WohnSinn 1, Darmstadt
WohnSinn 2, Darmstadt
ZAG, Karlsruhe

Die Stiftung trias – gemeinnützige Stiftung für Boden, Ökologie und Wohnen

Boden

Grund und Boden betrachten wir im Sinne des mittelalterlichen Begriffs der „Allmende“. Er ist Gemeingut, Menschheitsgut und soll nicht dem Einzelnen zur Erzielung von Gewinnen dienen. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass wir mit dem uns anvertrauten Gut nicht gerade pfleglich umgehen. Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltsame Inanspruchnahme von Böden für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wir wenden uns gegen die weitere Versiegelung von natürlichen Flächen.

Die Förderung des Naturschutzes und eine gezielte Vermögensanlage in Grundstücke sind die Instrumente, die wir dafür zur Verfügung haben.

[Aus unserer Satzung:] Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Die Grundlage alles „Lebendigen“ ist die Erde. Der Boden als ein Lebensbestandteil für Mensch, Tier und der gesamten Umwelt. Der Boden ist lebensnotwendig, wie Sonne, Regen und Luft. Die Stiftung will Instrument sein für Menschen, die diese Haltung in praktisches Handeln umsetzen wollen.

Wohnen

Gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen ist unser Thema. Menschen, die selbst initiativ werden, ob im Mehr-generationenprojekt, Wohnen im Alter, Wohnen mit Kindern, Wohnen und Kunst oder Wohnen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung – wir versuchen Hilfestellung zu geben. Das können wir über unsere Bildungsaktivitäten, die Jugend- und Altenhilfe und – so nennt man es steuerlich – die Mildtätigkeit.

[Aus unserer Satzung:] Unsere Gesellschaft ändert sich rapide. Für die in weiten Bereichen zerfallenden familiär-verwandtschaftlichen Beziehungsnetze müssen neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe gefunden und erprobt werden. Menschen, die solche experimentellen Projekte zur Entwicklung gesellschaftlicher Alternativen beginnen, will die Stiftung helfen.

Ökologie

Ökologie im Stiftungssinne sind biologisch unbedenkliche Baustoffe, energiesparendes Bauen, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. Im Bereich „Boden“ reicht das von einer Verhinderung weiterer Versiegelung, dem Flächenrecycling bis zur Entsiegelung von Böden. Deshalb liegen uns auch Themen wie Stadtentwicklung und Brachen-Nutzung am Herzen. In einem Land, das zwischen einer hochindustrialisierten Nutzung und gleichzeitig umwälzenden demografischen Veränderungen steht, gibt es hier noch viel zu tun.

Im Ideal verbinden wir diese Zielsetzungen mit Aktivitäten in der Jugendarbeit oder der Völkerverständigung – zum Beispiel im internationalen Jugendaustausch.

Grundstücke als Vermögensanlage

Zusammen mit dem Projekt und seinem Umfeld bemüht sich die Stiftung durch Zustiftungen und sehr günstige Darlehen, die Mittel für den Kauf von Grundstücken zu erlangen. Sie fließen dem Stiftungsvermögen zu und sind dadurch der Spekulation entzogen. Der Erbbaurechtsvertrag sichert die Ziele des Projektes.

Alten- und Jugendhilfe, Bildung, Naturschutz

Aus den Erlösen des Stiftungsvermögens kann die Stiftung ihre Ziele verfolgen. Im Bildungsbereich pflegt sie die Internetseite des Wohnprojekte-Portals und stellt ihre Broschüren als „Handwerkszeug“ zur Verfügung. Daneben werden Zuwendungen für Wohnprojekttag oder Zuwendungen an gemeinnützige Projekte gegeben.

Schenken

Zu Lebzeiten mit dem eigenen Vermögen gestalten: Meist in Zusammenhang mit neuen Projekten, oder als vorweggenommene Erbregelung spricht die Stiftung über die Schenkung von Geld, Grundstücken und Immobilien.

Stiften

Man muss keine eigene Stiftung gründen, um nach eigenen Vorstellungen zu fördern und „sein Geld wirken zu lassen“. Über sogenannte Sondervermögen können Vereinbarungen getroffen werden, wofür die Zustiftung verwendet werden soll und wer darüber verfügt.

Vererben Nicht nur die Vererbung des eigenen Vermögens oder von Teilen des Vermögens ist Gesprächsthema. Oft ist auch die Vererbung an Projektteilnehmer oder zugunsten des eigenen Projektes ein anspruchsvolles Thema, für welches die Stiftung Modelle entwickelt hat.

Spenden

Für die Vielzahl von Anforderungen **benötigt** die Stiftung trias auch Spenden, die direkt der Unterstützung der Tagesarbeit dienen. **Spendenkonto:**

IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00

Bei größeren Beträgen und nach dem Motto „**Erst gestalten, dann stiften**“ freuen wir uns, wenn Sie uns vorab ansprechen.



Broschüren

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt.

Bestellungen sind möglich über:
www.stiftung-trias.de/publikationen/.



Rechtsformen für
Wohnprojekte



Die Genossenschaft
als Rechtsform für Wohnprojekte



Die GbR als Rechtsform
für Wohnprojekte und
Baugemeinschaften

Von der Baugemeinschaft zur Wohnungsgenossenschaft
Von der Wohnungsgenossenschaft zur Baugemeinschaft
Die GbR als Muster, Energieeffizienz und anderes

12 Seiten



Die KG als Rechtsform
für Wohnprojekte

Gründung - Steuer - Recht - Finanzen



Der Verein als Rechtsform
für Wohnprojekte

Gründung - Steuer - Recht - Finanzen



Das Erbbaurecht
einer anderer Umgang mit Grund und Boden



Ein Wohnprojekt starten ...
Entwicklung Freiraum geben

12 Seiten



Was uns bewegt.
Was wir bewegen.

Stiftung trias - Eine Darstellung

12 Seiten



Die Finanzierung zivil-
gesellschaftlicher Projekte

Unerlaubtes Bankgeschäft?



Testament und
Erbshaft

Personliche Ideen - Mein Projekt
Vereinen vereinen



Wohnprojekte und Wohn-
pflegegemeinschaften

WOHNUNGS-BERATUNG
SWR OBER

stiftung trias



Spenden für Projekte –
Schenken schafft Freiräume



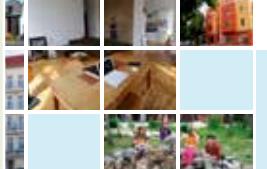
Zusammen-
arbeit mit
Wohnprojekten

Die Stiftung trias bietet Initiativen, die Projektanträge des Programms mit Grund und Boden, finanzieller Unterstützung und einem sozialen Ziel abgleichen.



Raus aus der Nische –
rein in den Markt!

Ein Plädoyer für das Produkt
zivilgesellschaftlicher Wohnen



Stiftung trias
Gemeinnützige Stiftung
für Boden, Ökologie und Wohnen

Martin-Luther Str. 1
45525 Hattingen (Ruhr)
Telefon +49 2324 90 222 13
Fax +49 2324 59 67 05
info@stiftung-trias.de
www.stiftung-trias.de
BIC GENODEM1GLS
IBAN DE29 4306 0967 0103 2696 00
GLS-Gemeinschaftsbank

(Bei mehr als 200 Euro bitte die Adresse
auf der Überweisung für die Spenden-
quittung vermerken.)

ISBN 978-3-948240-09-7



9 783948 240097

