

Vorstellung des Wohnprojekts „ZAG“ in Karlsruhe

Vortrag bei der 11. Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen am 19.10.2011

Gabriele Gerngroß-Haas

Meine sehr geehrten Damen und Herren,

das Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. hat eine Ausstellung mit dem Titel „Zusammen planen – gemeinsam wohnen“ zusammengestellt. Darin werden 10 Wohnprojekte aus ganz Deutschland – quasi beispielhaft - vorgestellt, davon 2 aus Baden-Württemberg. Eines davon ist das Projekt „ZAG – Wohnen am Hofgarten“ in Karlsruhe.

Da ich „ZAG“ unter verschiedenen Gesichtspunkten für ein interessantes Projekt halte, hatte ich mich bemüht, eine der Bewohnerinnen zu gewinnen, uns dieses Projekt bei der heutigen Plattform-Veranstaltung vorzustellen. Da die Damen alle schon älter sind, war es ihnen lieber, dass ich nach Karlsruhe komme, mich bei ihnen informiere und heute die Vorstellung hier übernehme. Ich darf Ihnen also über das Projekt berichten, was ich darüber gelesen habe und was mir seine Bewohnerinnen erzählt haben.

Zunächst zum Namen: ZAG bedeutet: „Zukunft alternativ gestalten“.

Das Projekt befindet sich in einem Neubau mit 16 Wohnungen auf 4 Etagen. Die Wohnungen sind zwischen 59 und 77 qm groß und verfügen über Terrassen, Balkone oder Dachterrassen. Sie sind barrierefrei und mit einem Aufzug bzw. über Laubengänge erreichbar. Es gibt einen gemeinschaftlich nutzbaren Hofbereich sowie einen Gemeinschaftsraum, d.h. die kleinste Wohnung wird als Gemeinschaftsraum

genutzt. Das Haus ist seit Anfang 2005 bewohnt, und zum Wohnprojekt gehörten anfangs 7, jetzt inzwischen 9 Frauen, die zum Zeitpunkt meines Besuchs zwischen 72 und 89 Jahre alt waren. Das heißt, die Frauen des Wohnprojekts leben gemeinsam mit anderen Bewohnern in diesem Haus.

Doch zurück zur Vorgeschichte:

Die Wohnprojekt-Gruppe ist aus einer Veranstaltung an der Volkshochschule (VHS) Karlsruhe zum Thema „Altern“ bzw. „Wohnen im Alter“ entstanden. Man befasste sich mit dem Thema „Gemeinsam wohnen im Alter“, und eine Reihe von älteren Menschen traf sich regelmäßig, um sich über dieses Thema auszutauschen. Im Frühjahr 1998 wurde von der VHS die „BauWohnberatung Karlsruhe“ zu einem Vortrag zum Thema eingeladen.

Die BauWohnberatung ist ein Netzwerk aus Architekten, Soziologen und Gerontologen, das gerade als eine Initiative des Deutschen Werkbundes Baden-Württemberg in Karlsruhe gegründet worden war, mit dem Ziel, daran mitzuarbeiten, dass ein zukunftsfähiges Wohnungsangebot geschaffen wird. Der Architekt Alexander Grünwald von der BauWohnberatung hielt an der VHS den Vortrag, und so wurden er und die interessierten älteren Menschen miteinander bekannt.

Die Gruppe der älteren Menschen blieb weiter am Thema engagiert und gründete am 30.9.1999 den Verein „ZAG e.V. – Zukunft alternativ gestalten.“ Der Verein möchte alternative Wohnmodelle verwirklichen, die Rücksicht nehmen auf die veränderte Lebenssituation älterer Menschen (Stichworte: fortschreitende Individualisierung, Auflösung des Familienverbandes durch die beruflich notwendige Mobilität der Kinder, Single-Dasein etc.). Angestrebt wird selbstständiges, selbstbestimmtes solidarisches Wohnen in einer Wunschgemeinschaft Gleichgesinnter (im Alter). Wesentlich ist die gegenseitige Unterstützung der Mitbewohner/innen. Der Verein machte in der Folge gute Öffentlichkeitsarbeit für seine Ideen und Ziele.

Diese Bemühungen stießen auf das Interesse der damaligen Baubürgermeisterin Heinke Salisch, woraufhin die Stadt das Gelände des ehemaligen Bauhofes (an der Kaiserallee) als Grundstück für ein Wohnprojekt vorschlug. Das Grundstück liegt zentral in der Innenstadt, in einem Block-Innenbereich, ist dadurch ruhig und hat eine

Straßenbahnhaltestelle vor der Tür. Die BauWohnberatung plante in der Person des Architekten Alexander Grünenwald gemeinsam mit den Projekt-Frauen. Die BauWohnberatung war im Verlauf des Planungsprozesses Berater und Moderator der Wohnprojekt-Gruppe, Verhandlungspartner gegenüber der Stadt und möglichen Bau-trägern sowie Prozessbegleiter.

Eine Anmerkung: Einerseits habe ich bisher von interessierten älteren Menschen gesprochen, andererseits von den „Projekt-Frauen“. Ursprünglich war die interessierte Gruppe gemischt-geschlechtlich besetzt, zum Einzug entschlossen haben sich letztlich dann ausschließlich Frauen. Deshalb spreche ich in der Folge auch nur noch von den „Projekt-Frauen“.

Die Frauen der Wohnprojekt-Gruppe konnten oder wollten nicht selbst kaufen, sondern sie wollten mieten, und die Wohngruppe wollte bei Neubelegung einer Wohnung selbst über die Nachmieter entscheiden. Deshalb wurde ein Finanzierungskonzept entwickelt, das diese Wünsche befriedigte. Der Gemeinderat stimmte zu, das Grundstück an einen Bauträger zu verkaufen. Der Architekt suchte und fand mit der Bayerl Baukonzept GmbH ein kleines Karlsruher Familienunternehmen als Bauträger für das geplante Projekt. Der Bauträger errichtete dann auf seine Kosten das Haus und suchte Investoren für die einzelnen Wohnungen.

Ein Teil der Wohnungen wurde als Eigentumswohnungen für Selbstnutzer verkauft. Der andere Teil der Wohnungen wurde an private Investoren verkauft, die nicht selbst im Haus wohnen wollten. Diese Wohnungen wurden dem Verein ZAG für das Wohnprojekt zur Verfügung gestellt. Für diese Wohnungen tritt der Verein als Hauptmieter auf. Im Rahmen eines Gesamtmietvertrages mietet er die Wohnungen an und vermietet sie an die einzelnen ZAG-Frauen, die im Wohnprojekt leben wollen. Der Verein übernimmt die Belegung der einzelnen angemieteten Wohnungen, künftige Mieter/innen werden allein vom Verein als Hauptmieter ausgesucht.

Für diese Wohnungen, die dem Verein ZAG zur Verfügung gestellt wurden, erhielt der Bauträger von der Stadt Karlsruhe einen Nachlass von 30% des Grundstückspreis-Anteils. Diese Förderung durch die Stadt erfolgte, weil sie die inhaltlichen Anliegen des Projekts so hoch einstufte. Gleichzeitig ist dies ein Sicherungs-Element für

die Projekteinhalte (- bei Abweichung müssten die Vergünstigungen zurückgezahlt werden).¹

Zu den Kosten für die Projekt-Frauen:

Die Miethöhe betrug für die ersten 5 Jahre 7,16 €, ab dem 6. Jahr beträgt sie 8,18 € (das sind durchschnittlich 7,67 € für die ersten 10 Jahre). (Eine Option für weitere 10 Jahre besteht.). Die kleinste Einraumwohnung (mit ca. 45 qm) wurde von einer ZAG-Bewohnerin gekauft und dem Projekt sowie dem Verein als Gemeinschaftsraum zur Verfügung gestellt, d.h. vermietet. Jede einzelne Projektbewohnerin musste hierfür anfangs 50.- € monatlich bezahlen; inzwischen beteiligt sich auch der Verein, und die Kosten betragen pro Frau inzwischen 30.- € monatlich. Der Gemeinschaftsraum wird gegenwärtig für die Treffen der Wohnprojekt-Gruppe einmal im Monat benutzt, zum Übernachten für Gäste, und manche Teilnehmerinnen feiern darin ihren Geburtstag. Daneben nützt ihn auch der Verein für die Vereinssitzungen einmal im Monat.

Und noch weiter zu den Kosten: Jede ZAG-Mieterin zahlte beim Einzug 3.000.- € auf ein Sonderkonto für den Verein, von dem z.B. fällige Mieten bei eventuellem Leerstand beglichen werden. Daneben fielen 3 Monatsmieten Kautions an.

Meine Gesprächspartnerin schätzt im Hinblick auf das gemeinschaftliche Leben im Wohnprojekt besonders, dass man durch das Zusammenleben angeregt wird und lebendiger bleibt, als wenn man alleine leben würde. Man müsse aufeinander eingehen und ab und zu auch mal Konflikte lösen. Die Gruppe trifft sich regelmäßig einmal monatlich im Gemeinschaftsraum zum Wohnprojekt-Treffen, jeder Geburtstag wird zusammen gefeiert, und man isst auch immer wieder gemeinsam. (Eine Bewohnerin kocht gerne und die anderen beteiligen sich an den Kosten.) Außerdem macht man ab und zu Ausflüge zusammen oder geht ins Kino. Als Hauptpositivum wird die schöne Wohnung und die Tatsache bezeichnet, dass man nicht allein ist, sondern in der Gruppe, in der Gemeinschaft aufeinander achtet, ob z.B. morgens die Zeitung geholt wurde oder der Rolladen oben ist, und dass man sich gegenseitig Hilfe leistet, soweit es möglich ist. Morgens trifft man sich z.B. häufig, man fragt, wie's geht, und wenn eine Schwierigkeiten hat, dann kuckt man nach ihr. Und „wenn man verreist, ist alles unter Aufsicht“, wie meine Gesprächspartnerin sich ausdrückte.

Umstritten ist gegenwärtig, ob man den Gemeinschaftsraum braucht und in der Form behalten will, weil die Kosten im Vergleich mit der Häufigkeit der Nutzung doch recht hoch erscheinen. Eine Reihe der Projektteilnehmerinnen meint, dass man den Raum nicht bräuchte, weil die Gruppe so klein ist und dass so ein Raum eher für größere Gruppen sinnvoll wäre.

Soweit einige Informationen zum Wohnprojekt „ZAG – Wohnen am Hofgarten“ in Karlsruhe. Ich habe das Projekt für die heutige Vorstellung ausgesucht, weil ich finde, dass bei der Projektentwicklung 3 Dinge besonders interessant bzw. hilfreich waren:

- einmal die kontinuierliche Begleitung durch die BauWohnberatung Karlsruhe,
- dann die Unterstützung durch die Stadt Karlsruhe, die das Grundstück angeboten hatte und dann für die ZAG-Wohnungen einen Grundstückspreinsnachlass gab
- und letztlich das spezielle Finanzierungskonzept, bei dem über einen sehr kooperativen Bauträger die ZAG-Wohnungen an private Investoren verkauft und dann an den Verein vermietet wurden.

Letztlich waren es engagierte Einzelpersonen (Architekt, Baubürgermeisterin, Bauunternehmer), die das Wohnprojekt unterstützten und mit zu seiner Realisierung beitrugen. Trotz oder gerade wegen dieser Besonderheiten wird das Wohnprojekt von den Beteiligten als „singuläres Projekt“ gesehen.

In Veröffentlichungen zum Wohnprojekt war zu lesen, dass sich inzwischen eine weitere Gruppe innerhalb des Vereins ZAG um die Realisierung eines neuen Projekts bemüht. Meine Gesprächspartnerin im Wohnprojekt berichtete jedoch, dass ein neues Projekt im Moment nicht realisierbar sei, da es nicht genug Interessent/innen dafür im Verein gäbe. Im Moment gehen laut ihrer Aussage die Bestrebungen eher in Richtung „Wohnen im Quartier“ bzw. „individuelles Wohnen“ mit Unterstützung durch ein internes soziales Netz im Rahmen des Vereins ZAG.

¹ Verschiedene Ausführungen zur Projektentwicklung sind zitiert aus: Alexander Grünenwald, bed & roses, Karlsruhe: Das Projekt ZAG – Wohnen am Hofgarten, in: Neues Wohnen fürs Alter. Was geht und wie es geht, Hrsg.: BauWohnberatung Karlsruhe und Schader-Stiftung Darmstadt, 2004, S. 81-95.