

## Tipps für die Gründung einer Wohnprojektinitiative

Gruppen in der Gründungsphase brauchen ihre Zeit, um sich auf gemeinsame Ziele zu einigen. Dabei sind Anregungen und Unterstützung von außen hilfreich. In vielen größeren Kommunen gibt es Wohnprojekte-Tage, die sich vor allem an Personen wenden, die sich Erstinformationen beschaffen möchten und Gelegenheit zur Kontaktaufnahme suchen. Überregional interessante Veranstaltungen mit Vorträgen und Diskussionsforen vermitteln darüber hinaus wichtige inhaltliche Impulse. Auch Besuche bei existierenden Wohnprojekten können sehr hilfreich sein, um von anderen zu erfahren, wie sie es geschafft haben, welche Erfahrungen sie in der Umsetzung gemacht haben, was sich bisher besonders bewährt hat und was nicht. Referentinnen und Referenten mit ausgewiesener Erfahrung und Kompetenz können Initiativgruppen zeigen, welche Themen sie zu welchen Zeitpunkten bearbeiten sollten und was sie dabei beachten müssen. Dabei gilt der Grundsatz: Erst gut informieren, danach entscheiden. In bestimmten Fällen kann es auch hilfreich sein, zu den Gruppentreffen einen Diskussionsleiter oder eine Diskussionsleiterin von außen einzuladen, der oder die Gespräche zielgerichtet moderieren kann. Zum Beispiel wenn Entscheidungen von großer Tragweite gefällt werden oder wenn eine Gruppe sich nicht einig wird und im Entscheidungsprozess allein nicht vorankommt.

### Gemeinsame Vorstellungen entwickeln

Bevor eine Gruppe an ihre Kommune oder einen möglichen Investor herantritt, sollte sie sich über die Grundzüge ihres Konzepts im Klaren sein: Geht es um gemeinsames Wohnen im Eigentum oder zur Miete oder soll beides vereint werden? Wird ein Zusammenwohnen ausschließlich mit anderen älteren Menschen gewünscht oder in einem Mehr-Generationen-Haus mit jüngeren Familien und Kindern? Wie wichtig sind gestalterische und ökologische Themen? Welche rechtliche Organisationsform ist für die nächsten Schritte und für das Selbstverständnis der Gruppe nach innen wie nach außen sinnvoll? Und wie werden gemeinschaftliche Entscheidungen getroffen, die für alle verbindlich sind? Bisweilen wünschen sich Gruppen auch, Menschen mit besonderen Bedarfen anzusprechen, mit denen sie in ihrem Wohnprojekt zusammenleben möchten: zum Beispiel Menschen mit Behinderung oder Personen, die besser in neuen Wohn-Pflege-Formen als in Heimen aufgehoben sind. Derartige Kooperationen sind bei Wohnprojekten nicht selten.

## **Die Gruppe organisieren**

Um anfallende Entscheidungen rechtzeitig zu treffen, bilden Wohnprojekte meist mehrere Arbeitsgruppen, die sich parallel um verschiedene Themen kümmern: um Finanzierung, um Architektur/Bauplanung und um den weiteren Aufbau der Wohngruppe. Zu lösende Aufgaben werden auf mehrere Schultern verteilt. Klare Regeln und Transparenz in der Entscheidungsfindung sind dabei von großer Bedeutung. Nicht selten werden an Wochenenden gemeinsame Workshops durchgeführt, auf denen genug Zeit ist, sich auszutauschen und in wichtigen Fragen abzustimmen. Diese Atempausen sind hilfreich für die Verständigung. Sie dienen aber auch der gemeinsamen Freizeitgestaltung, um als Gruppe zueinander zu finden.

## **Geeignete Grundstücke finden**

Miete oder Eigentum? Je nachdem, wie sich die Interessentengruppe nach reiflicher Überlegung entscheidet, fallen die nächsten Schritte aus. Wenn sie das Wohnen zur Miete favorisiert, benötigt sie möglichst frühzeitig einen Partner, der mit ihr zusammen das Projekt plant. Dafür eignen sich nach bisherigen Erfahrungen vor allem kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsbaugenossenschaften, aber auch andere Investoren. Wollen die Mitglieder einer Wohngruppe im Eigentum wohnen und bringen dafür die notwendigen finanziellen Voraussetzungen mit, werden sie sich für ein eigenes Grundstück entscheiden und dieses suchen müssen. Das Gleiche gilt für Gruppen, die sich in einer neu gegründeten Genossenschaft organisieren möchten. In diesen Fällen ist anzuraten, Kontakt zur Kommune aufzunehmen. Wer dort offene Ohren findet, hat bessere Realisierungschancen und kann vielleicht ein kommunales Grundstück erwerben. Besonders interessant für zukünftige Wohnprojekte können Standorte mit vormals gewerblicher Bebauung sein, die zum Wohnen umgenutzt werden. Nicht selten sind das gut gelegene Flächen von stillgelegten (Güter-)Bahnhöfen, Krankenhäusern, Kasernen, Kirchen etc. Die Erfahrung zeigt, dass erhebliche Bewegung in das Gruppenleben kommt, sobald Grundstücke in Aussicht stehen. Bei größeren Grundstücken sucht man Interessenten, die eine weitere Wohnprojektinitiative gründen. Beispiele in vielen Städten zeigen, dass und wie es geht.

## **Wie viele Mitglieder sollte ein Wohnprojekt haben?**

Ein Wohnprojekt umfasst häufig zwischen 10 und 20 Haushalten. Wenn mehr Personen zusammenwohnen, bedarf es größerer Anstrengungen, die Wohngruppe zu organisieren und zusammenzuhalten. Nichtsdestotrotz gibt es inzwischen auch viele gute Beispiele für gemeinschaftliche Wohnformen in größeren Gruppenzusammenhängen. Diese Projekte sind in der Regel genossenschaftlich organisiert oder nutzen das Modell des Miethäusersyndikats.

## **Professionelle Unterstützung von Anfang an**

Für selbst organisierte Wohngruppen, die gemeinschaftliches oder privates Eigentum anstreben, stellen sich frühzeitig, über den Realisierungsprozess hinweg und bis hinein in die Wohnphase, eine Reihe komplexer Aufgaben. Schon der Kauf der Immobilie und die Konstruktion der jeweiligen Trägerstruktur verlangen professionelle Unterstützung. Zur Vermeidung von Fehlentscheidungen ist dringend anzuraten, möglichst frühzeitig eine juristische und wirtschaftliche Begleitung zu bestellen, denn die Gruppe sollte ihre Verantwortung als Investorin und Bauherrin im Interesse ihrer Mitglieder optimal wahrnehmen können. Parallel dazu muss sie ein Architekturbüro beauftragen, um die Bebaubarkeit von Grundstücken zu klären und die anfallenden Baukosten frühzeitig und zunehmend konkreter zu ermitteln.

## **Toleranz und gute Kommunikation sind entscheidend**

Unabhängig davon, in welcher Rechtsform Interessierte sich zusammenschließen: Wer sich auf den Weg in ein Wohnprojekt begibt, wird in dieser Zeit vielen Menschen begegnen, die er oder sie vorher nicht gekannt hat. In der gemeinsamen Gestaltung liegt eine große Chance. Man lernt sich kennen und macht gemeinsame Erfahrungen. Anhand von konkreten Aufgaben wird gemeinsames Handeln erprobt – eine Kultur des Miteinanders kann wachsen, schon in den Phasen des Planens und Bauens. Das Ziel ist klar umrissen: Allseits getragene Vorstellungen vom gemeinschaftlichen Wohnen zu entwickeln und Schritt für Schritt zu konkretisieren und umzusetzen. Die Entwicklung »ihres« Wohnprojekts empfinden viele Gruppenmitglieder als besonders wichtige und anregende Phase. Kommunikationsfähigkeit und Toleranz sind entscheidende Grundlagen für die Verständigung miteinander: Eigenschaften, die auch beim späteren Zusammenwohnen wichtig sind.