Gemeinschaftliches Wohnen
(Ökologisch Wohnen in Wohnprojekten?)

Wilhelm Schwedes

Seit 2007 in der Planungsgruppe zur Realisierung des Wohnprojekts „Lebensräume in Balance“,
seit 2017 in diesem Mehrgenerationen-Wohnhaus lebend

Inhalt

- Einführung
- Heutige Situation: Bauen, Wohnen
- Was bedeutet suffizientes Wohnen?
- Gemeinschaftliches Wohnen
- Umsetzung des 2000 Watt-Ziels
- Beispiel: Lebensräume in Balance
- Ausblick

Einführung

„Züricher Vertrag“

https://tüts.ch/post/115845260372/the-residents-of-this-building-are-obliged-to

Vertrag

Die Parteien sind
Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Gebäudes
und Der Rest der Welt

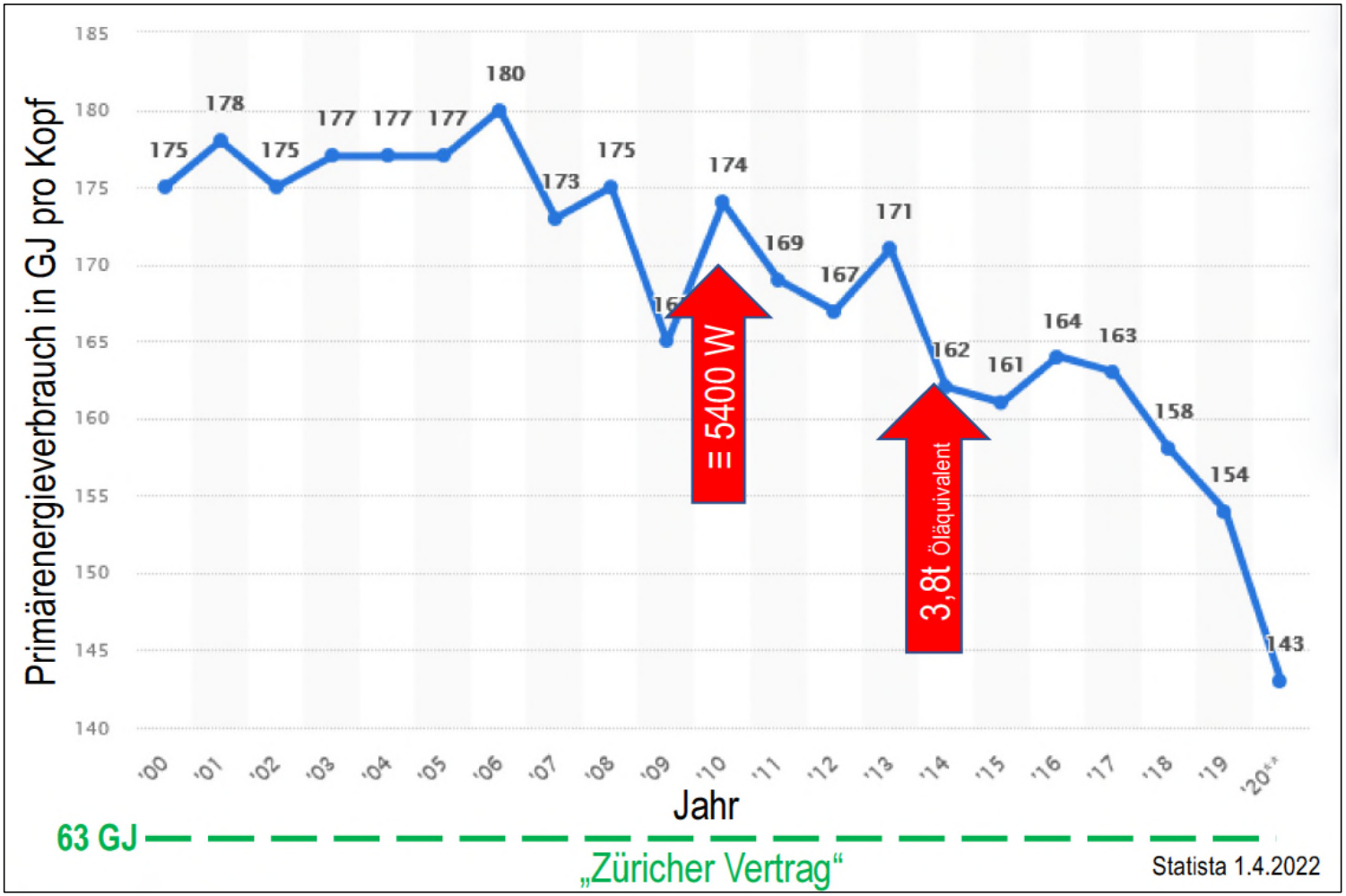
Die Bewohnerinnen und Bewohner
dieses Gebäudes verpflichten sich,
ihren gesamten, stetigen
Energieverbrauch auf maximal
2000 Watt pro Person zu reduzieren.
Bei Vertragsbruch hat der Rest der
Welt Anspruch auf sozialen Ausgleich
oder Schadenersatz.

Gerichtsstand ist Zürich.
Schweizer Recht ist anwendbar.

Zürich, den 1. Mai 2010.

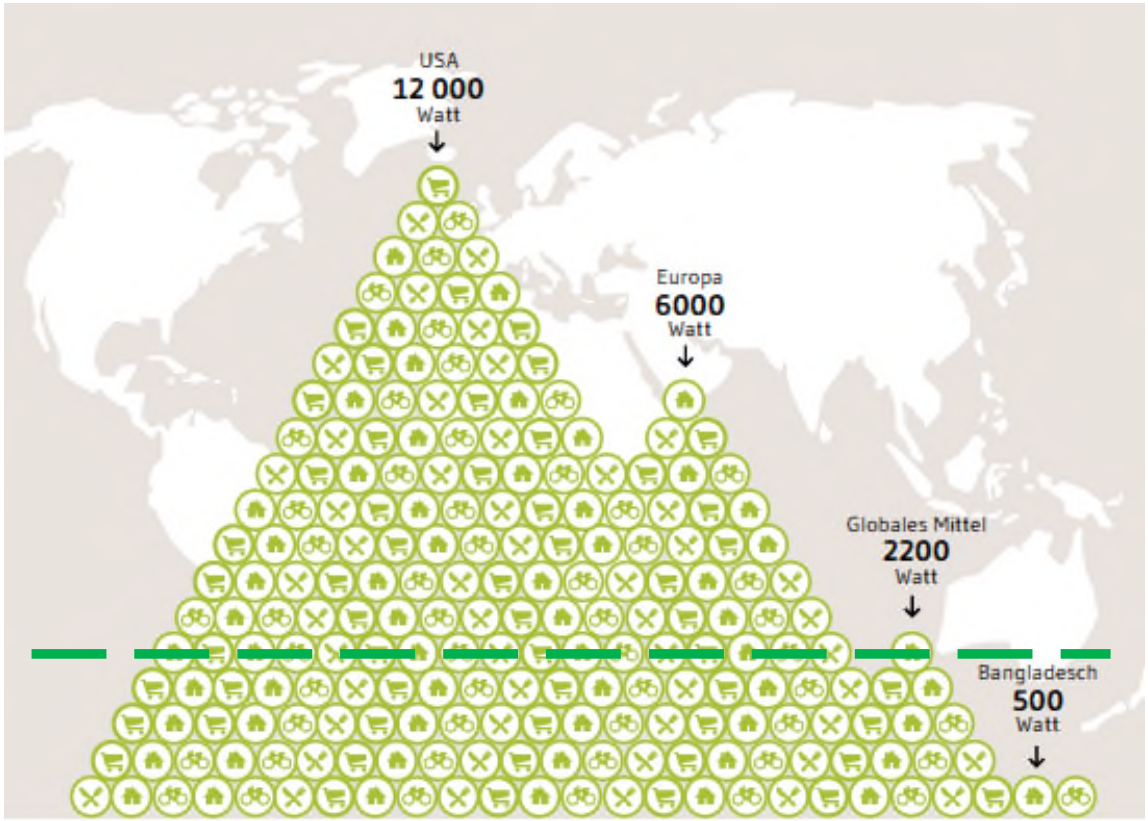
Die Bewohnerinnen und Bewohner dieses Gebäudes" Der Rest der Welt

Pro-Kopf-Energieverbrauch in Deutschland, 2000 bis 2020



https://de.statista.com/statistik/daten/studie/240698/umfrage/pro-kopf-energieverbrauch-in-deutschland/

Energieverbrauch pro Kopf



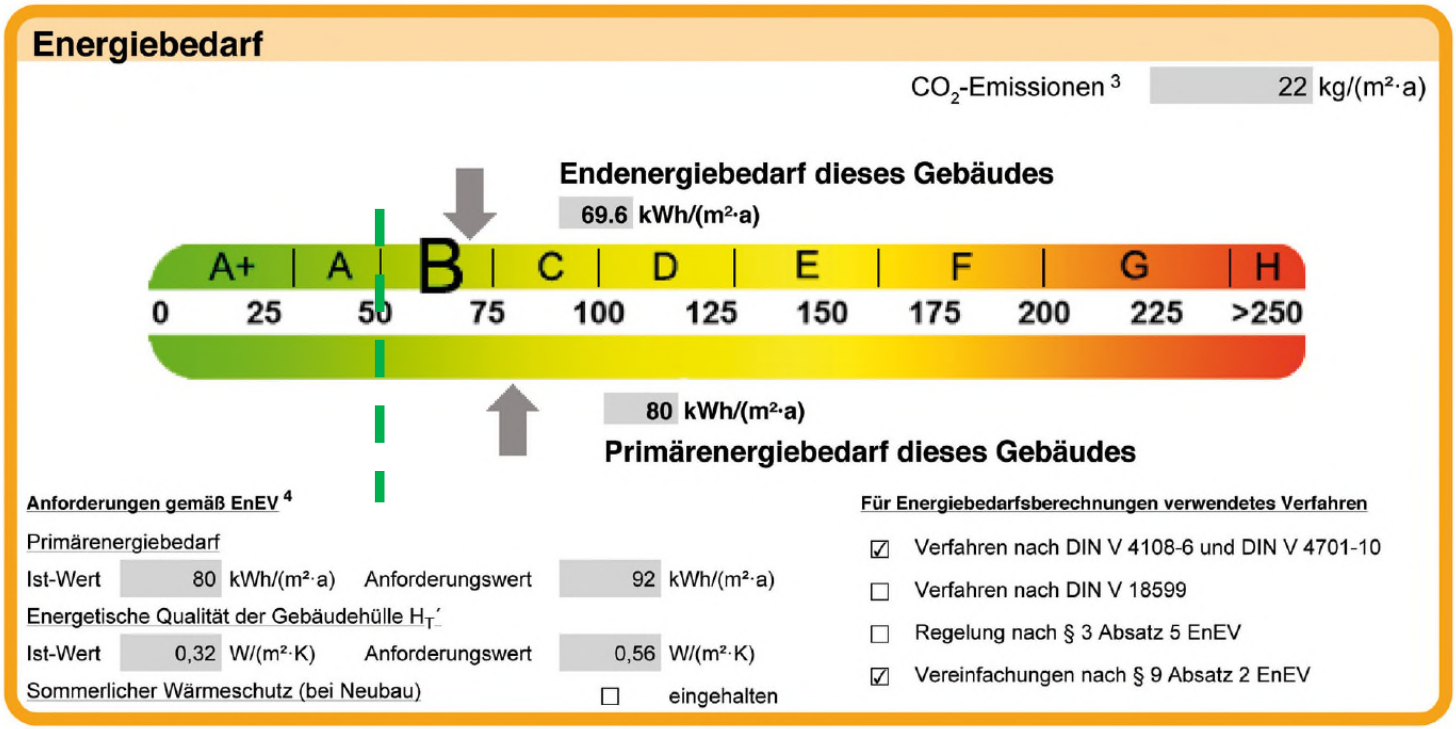
Weit mehr, als unser Planet verträgt!

Der ungefähre Energieverbrauch pro Kopf in den Industrieländern

https://www.wirleben2000watt.com/wir-leben-2000-watt

https://www.wirleben2000watt.com/fileadmin/content/user_upload/2000Watt_Broschuere_Web_131009.pdf

Gebäude-Energiebedarf



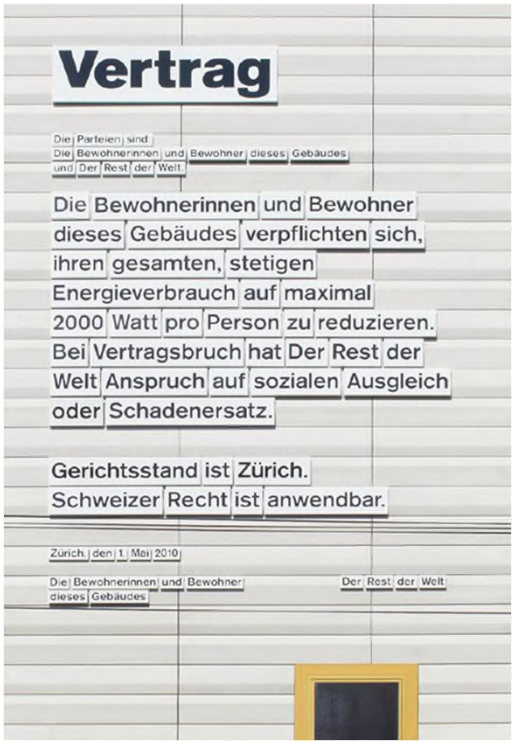
Vom Gesamtenergieverbrauch werden ca. 25% für den Haushalt verwendet,
davon ca. 25% für das Gebäude (ca. 6,2%)

→ gemäß Züricher Vertrag (2000W ≡ 63GJ ≡ 833kWh):

Energiebedarf für das Gebäude ca. 51kWh/(m²·a) (nach heutigem Verbrauchsanteil)

Ist gesellschaftliches Umdenken notwendig?

Der Vertrag auf der Fassade erregt öffentliche Aufmerksamkeit für
suffizientes, nachhaltiges Handeln und gesellschaftliches Umdenken.



Je offener die Auseinandersetzung mit dem Thema,
um so mehr schwindet auch die Bedrohlichkeit.

Mahnung oder selbst gewähltes Ziel:
- Sensibilisierung für den Umgang mit Ressourcen,
- Aufruf zu einem genügsamen Lebensstil

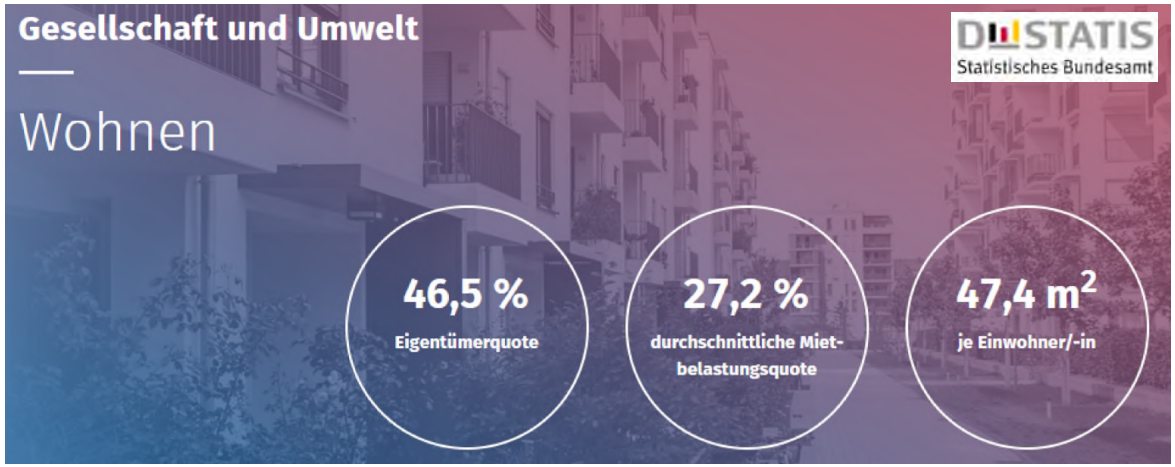
Wir müssen nun klären, was „Suffizientes Wohnen“ bedeutet.

https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/BT_Thuemer.pdf

Vorher aber ein Blick auf die Fakten des heutigen Bauens und Wohnens

Fakten des heutigen Bauens und Wohnens

Heutige Situation: Wohnen



Folgende „Megatrends" sind weltweit zu beobachten und scheinen den Rahmen für unsere Zukunft mit zu bestimmen:

- CO_2-Äquivalente,
- das Erreichen eines höheren Alters durch Fortschritte in der Medizin und Versorgung,
- Wachstum von Städten und eine Steigerung des durchschnittlichen Flächenverbrauches pro Kopf

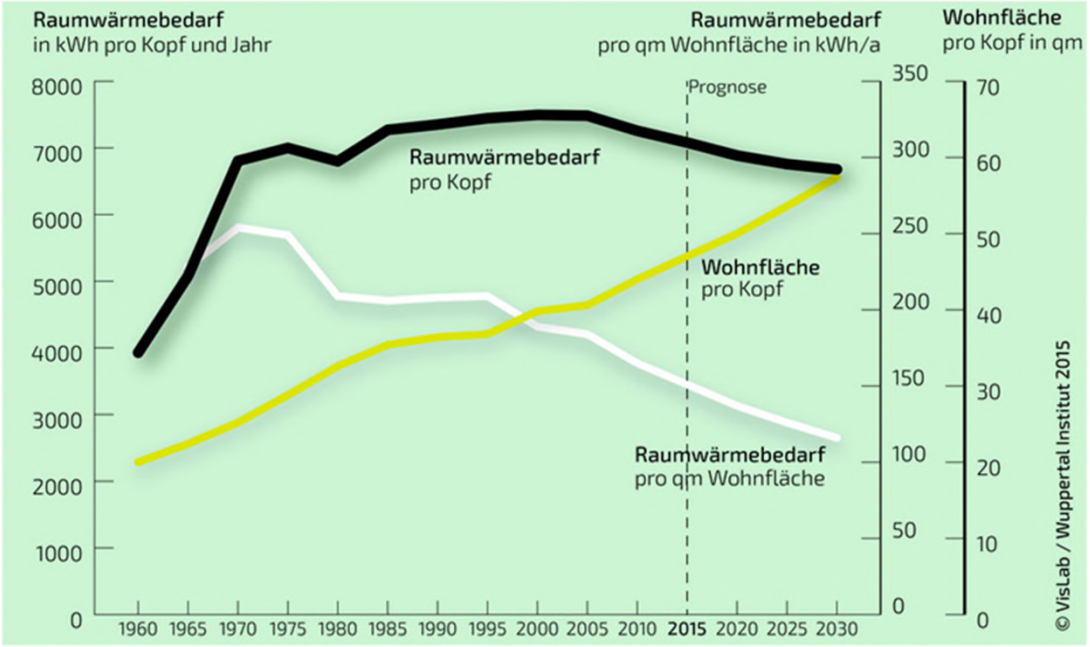
https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/_inhalt.html

Antwort auf den Mangel an Wohnraum:

- **Neubauoffensiven** starten (mit einem enormen Flächen- und Ressourcenverbrauch!!!)
- **Ausbau, Aufstockung** bestehender Häuser und Wohnungen („theoretisch" ließe sich der Bedarf teilweise dadurch decken, wenn wir diese Möglichkeit besser nutzen würden.) Alles weg und alles neu, ist nicht mehr zeitgemäß. Ein Ansatz für einen nachhaltigeren Wohnbau ist die Nachverdichtung.
- Neu **Formen des nachhaltigen, sozialen Wohnens**:
  Mehrgenerationen-Wohnhäuser, Wohnen für Hilfe, Clusterwohnungen oder Wohngemeinschaften, …

Heutige Situation: Wohnen

Von 2011 bis 2020 gibt es:
6,5 Prozent mehr Wohnfläche,
Bevölkerung wächst um 3,5 Prozent.
→ Der Konsum von Wohnfläche pro Kopf steigt kontinuierlich!
Seit 90er-Jahren um mehr als 10m² auf 47,4m² im Jahr 2020.
Prognose: bis zu 60 m² pro Kopf im Jahr 2035 aus.
der demografische Wandel verstärkt diesen Trend:
im Alterssegment > 70 Jahre: über 70m² Wohnfläche pro Kopf



Bildnachweis: VisLab / Wuppertal Institut 2015

Tendenz: weniger Personen in einem Haushalt → Wohnfläche pro Person wächst stetig
Wohnungssuche in Großstädten ist langwierig.
Das begrenzte Angebot geeigneter und bezahlbarer Wohnungen wird der steigenden Nachfrage nicht mehr gerecht.

Das stetige Wachsen der Ansprüche an Lebensqualität und Energiebedarf,
wird durch die Effizienzfortschritte nicht ausgeglichen, sogenannter Rebound-Effekt

Statistiken Wohnen

In Deutschland gab es im Jahr 2020 rund **40,55 Millionen Privathaushalte**:
häufigster Haushaltstyp: Ein-Personen-Haushalte / Single-Haushalte; **16,5 Millionen Ein-Personen-Haushalte**
Mehr als **70% der Ein-Personen-Haushalte** in Deutschland leben weiterhin **zur Miete**.
Mit rund 55% aller Haushalte leben zur Miete (bringen dafür ein Viertel ihrer Nettoeinkommen auf)
Bei Ein-Personen-Haushalten liegt die **Mietbelastungsquote** sogar bei knapp **mehr als 30 Prozent**.

Die Quote der **Überbelastung durch Wohnkosten** liegt **bei ca. 20 Prozent**. (Wohnkosten bei mehr als 40% des Nettoeinkommens)

Leerstandsquote auf dem deutschen Wohnungsmarkt: 2,8 %

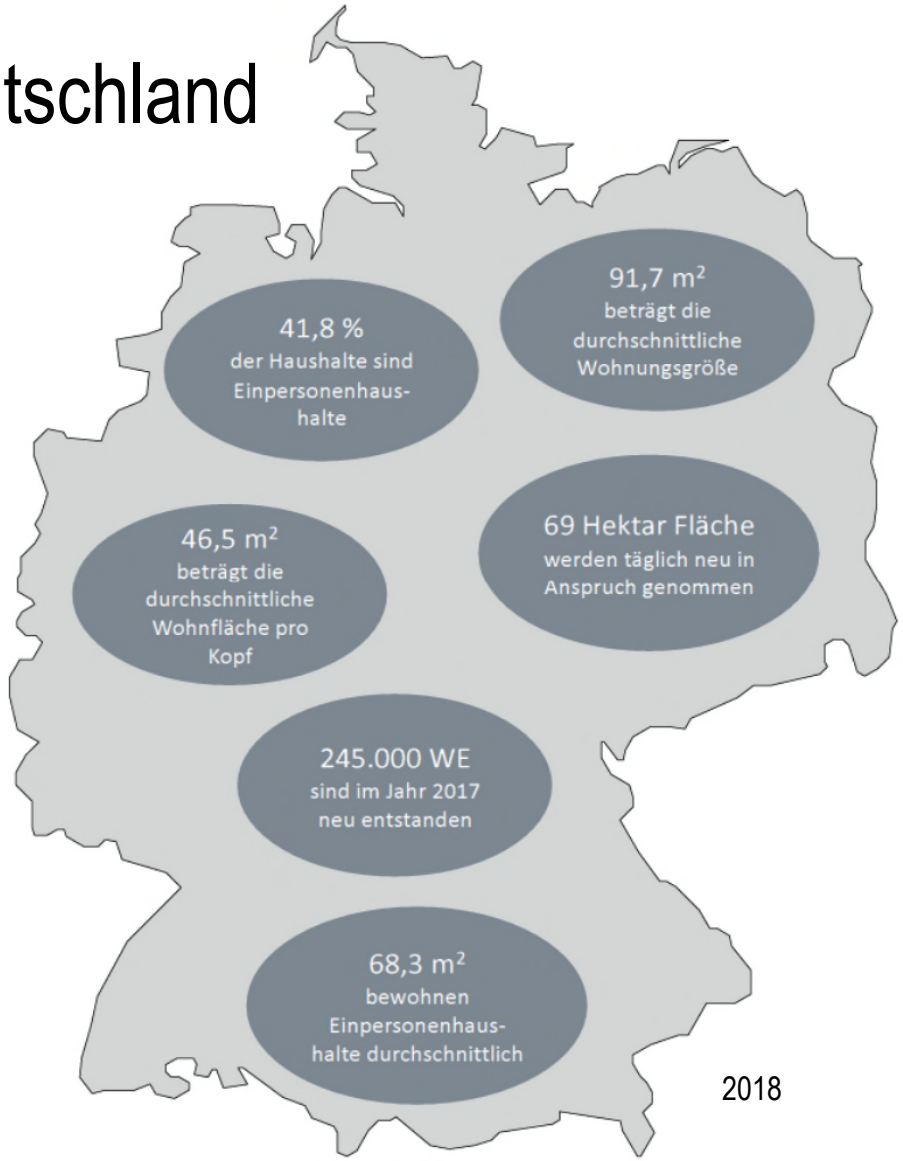
https://de.statista.com/themen/51/wohnen/#dossierKeyfigures
Veröffentlicht von Statista Research Department, 01.06.2022

Trends im Bauen und Wohnen in Deutschland

1 Fußballfeld = 120 x 90 m = 10.800 m² = 1,08 ha

https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/1_Suffizienz_Phase-Nachhaltigkeit_200217.pdf

https://www.hcu-hamburg.de/fileadmin/documents/Professoren_und_Mitarbeiter/Joerg-Knieling/BT_Thuemer.pdf



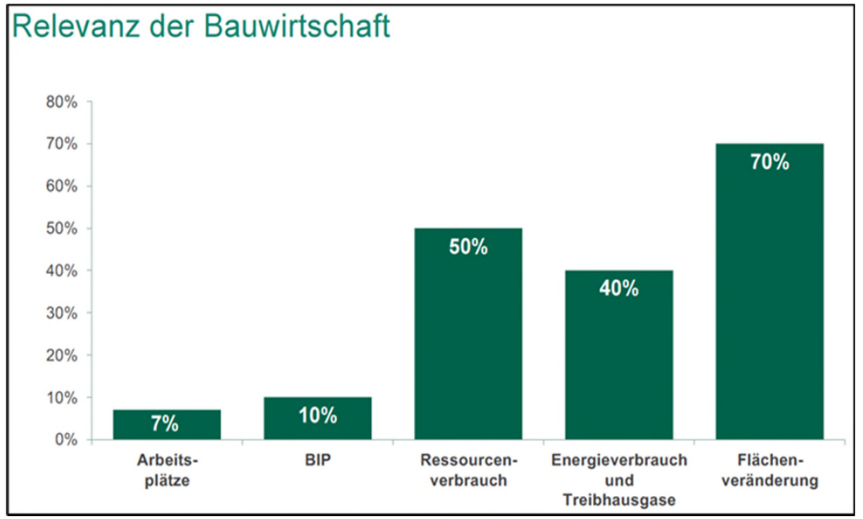
2018

Bauen, Graue Energie

Der entscheidende Hebel zum Klimaschutz beim Bauen

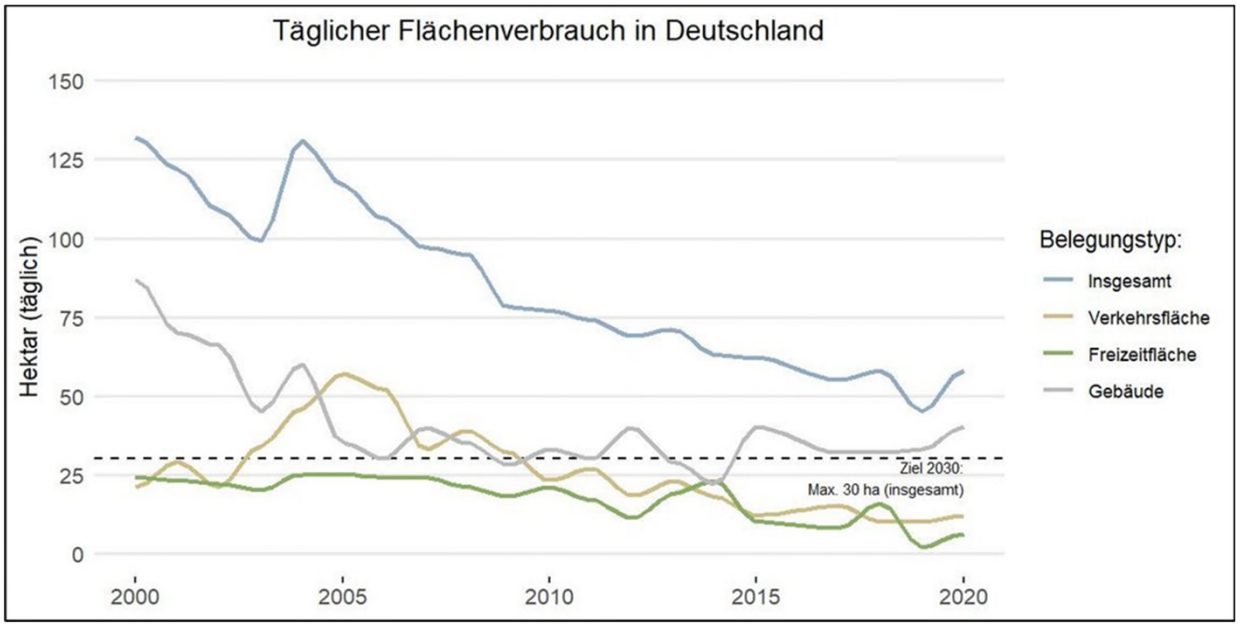
Als graue Energie wird die Primärenergie bezeichnet, die notwendig ist, um ein Gebäude zu errichten (umfasst den nicht-erneuerbaren Primärenergiebedarf eines Gebäudes und dessen Baustoffe über die gesamte Lebensdauer).
Graue Energie umfasst:
- Energie zum Gewinnen von Materialien,
- zum Herstellen und Verarbeiten von Bauteilen,
- zum Transport von Menschen, Maschinen, Bauteilen und Materialien zur Baustelle,
- zum Einbau von Bauteilen im Gebäude sowie zur Entsorgung.

Bei einem Neubau (KfW55) macht die graue Energie etwa 50 % des Energieverbrauchs im Lebenszyklus aus. Bei älteren Gebäuden ist der kumulierte Energieaufwand für Außenwände, Decken, Gründung und Innenwände bereits rund 80 % der gesamten Grauen Energie eines Gebäudes. Somit fallen bereits über 2/3 der kumulierten Grauen Energie bei der Errichtung an.
Kumulierter Energieaufwand: ca. 120kWh/(m²·a)



https://static.dgnb.de/fileadmin/phase-nachhaltigkeit/downloads/1_Suffizienz_Phase-Nachhaltigkeit_200217.pdf

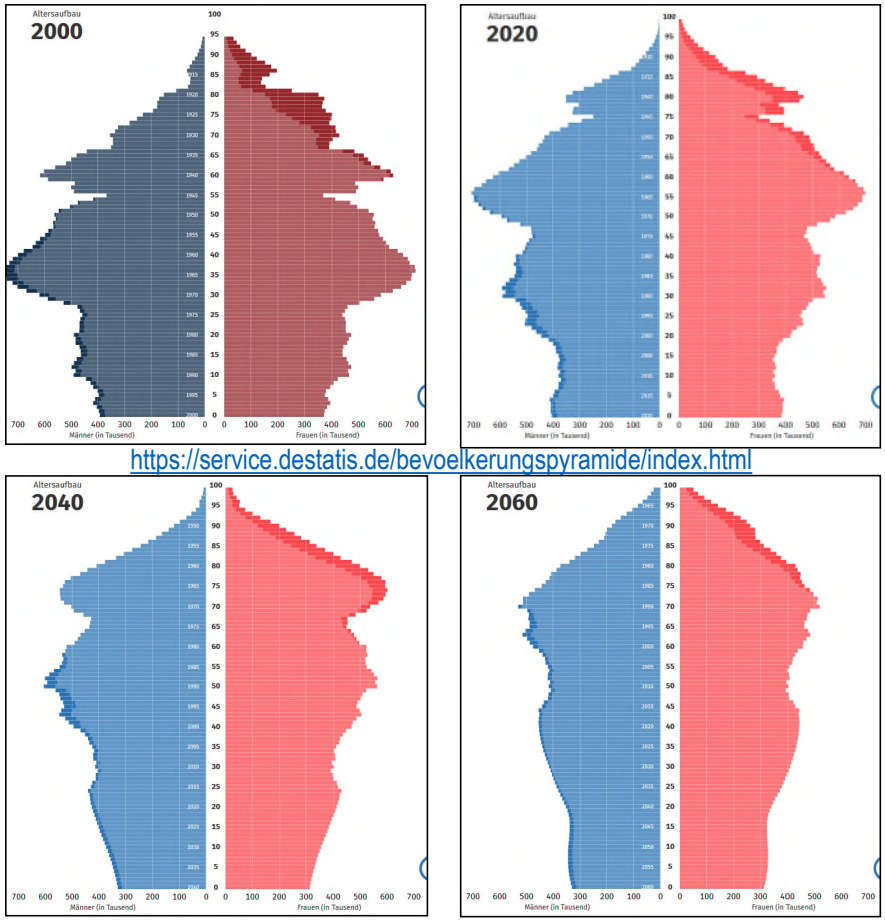
täglicher Flächenverbrauch in Deutschland



Daten des statistischen Bundesamtes

Von 2016 bis Ende 2020 wurden in Deutschland 300 km² für Wohnbebauung versiegelt = 42.000 Fußballfelder.
Mit steigender Bautätigkeit steigen die CO_2 –Emissionen, mit steigender Wohnfläche der Energieverbrauch.
Das Ergebnis: 2020 u. 2021 wurden die Klimaziele im Gebäudesektor nicht nur verfehlt, der Treibhausgasausstoß stieg an!!!

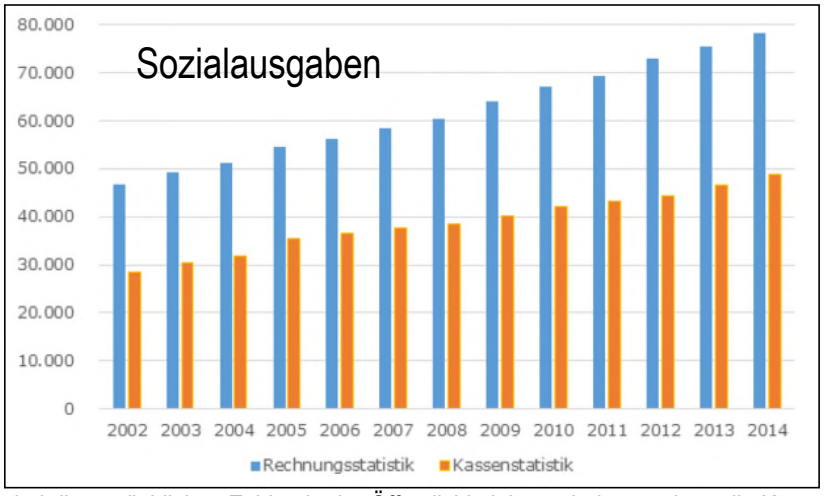
Demografischer Wandel, Veränderung der Bevölkerungspyramide 2000 - 2060



https://service.destatis.de/bevoelkerungspyramide/index.html

Schlagworte „weniger – älter – bunter“ sind die prägnante Beschreibung der wichtigsten demographischen Entwicklungen:

- Die Bevölkerung schrumpft,
- Die Anteile älterer Einwohner steigen,
- Die Bevölkerung ist weniger homogen als in früheren Zeiten



Dabei sind die tatsächlichen Zahlen in der Öffentlichkeit kaum bekannt, denn die Kassenstatistik erfasst nicht alle Ausgaben. Dies tut die Rechnungsstatistik. Und hochgerechnet müssen wir hier für das Jahr 2014 von 78 Mrd. Euro ausgehen. Ein Zuwachs von über 60% binnen zehn Jahren. Heute bereits mehr als 40% der kommunalen Gesamtausgaben.

https://www.bertelsmann-stiftung.de/de/unsere-projekte/kommunen-der-zukunft/projektnachrichten/steigende-sozialausgaben/

Folgen der demographischen Entwicklung:

1. **Soziale Veränderungen**

Veränderung gesellschaftlicher Normen, individuellere Lebensformen, räumliche Distanz zwischen Familienmitgliedern

2. **Baulich-Räumliche und versorgungstechnische Veränderungen**

Abwanderung junger Menschen aus den ländlichen Regionen, ungleiche Lebensverhältnisse auf dem Land u. in der Stadt

3. **Ökonomische und fiskalische Veränderungen**

der Zunahme von älteren Menschen, zunehmender Bedarf an professionellen ambulanten und stationären Angeboten, veränderter Anspruch auf Pflegeleistungen

Suffizientes Wohnen

Was bedeutet suffizientes Wohnen?

*im Spanischen "suficiente" – "**genug / ausreichend**"*
im Englischen „sufficient" – ausreichend, genügend, hinlänglich

In diesem Sinn versteht **man "suffizientes Wohnen"** als **ausreichend und angemessen**, nicht zu wenig, aber eben auch nicht zu viel.
Was beim Thema Wohnraum als ausreichend und angemessen empfunden wird, ist natürlich extrem individuell.
Suffizientes Wohnen befriedigt die menschlichen Grundbedürfnisse, ohne die ökologischen Belastungsgrenzen zu überschreiten.

Suffizientes Wohnen beinhaltet Flexibilität und den sozialen **Aspekt der Gemeinschaftlichkeit**.
Suffizient bauen bedeutet dabei **keinesfalls billig** bauen, sondern **ganz bewusst und sparsam** planen und dabei Gewohnheiten hinterfragen (nicht kaufen, weil andere es auch haben!)

Suffizienz ist eine Lebenseinstellung und eine konsequente Fortsetzung des Nachhaltigkeitsgedankens;
Orientierung am tatsächlichen Bedarf, Befreiung von Überflüssigem.
Suffizienz beruht nicht auf technischen Neuerungen, sondern auf einer Innovation der grundsätzlichen Herangehensweise.

Keine Umsetzung suffizienten Wohnens
Rebound-Effekt

Wohnen im Plusenergiehaus, bestenfalls in Holzbauweise errichtet, davor ein BMW-i3 für den Einkauf im Bioladen, durch Flugreisen verursachtes CO_2 wird bei Atmosfair korrekt kompensiert. Doch leider („zum Glück“) hat sich gezeigt, dass das nicht reicht. Die Menschen nutzen in aller Regel die technisch erreichten Einsparungen nicht zur theoretisch möglichen Verkleinerung ihres persönlichen ökologischen Fußabdrucks. Sie wohnen lieber auf mehr Fläche, mit mehr technischen Geräten, reisen häufiger und zu weiter entfernten Zielen, sodass die Gesamt-Ressourcenverbräuche, wenn überhaupt, nicht wesentlich gesunken sind.
Leider ein **Rebound-Effekt** (englisch für Abprall- oder Rückschlageffekt, auch als Bumerangeffekt bezeichnet), wonach das an der einen Stelle Eingesparte an anderer wieder ausgegeben wird.

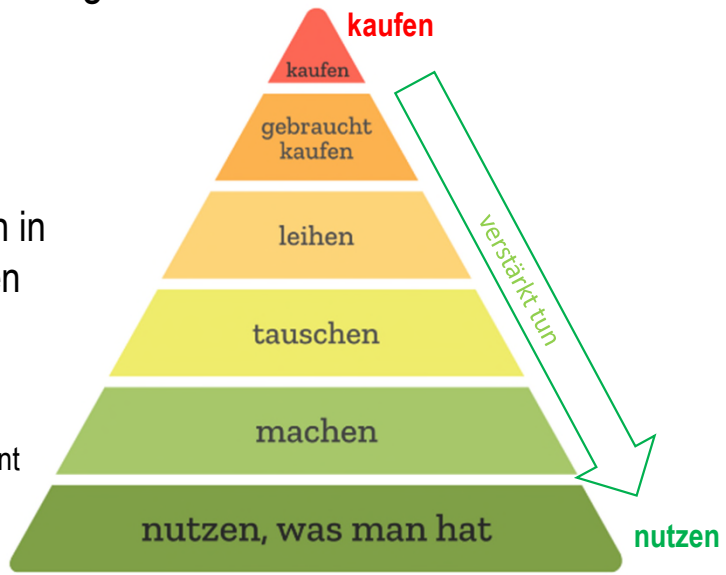
Suffizienz

Ein suffizientes Leben wirkt sich in **vier Handlungssträngen** aus:

- **Entkommerzialisierung** ist eine Strategie, die darauf abzielt, dem **Leben und Wirtschaften außerhalb von „Kaufen und Besitzen“** wieder mehr Bedeutung beizumessen,
- **Entflechtung** fordert uns auf, **die eigene Region und das Lokale** wieder stärker **wertzuschätzen**,
- Das Prinzip der **Entrümpelung** verdeutlicht uns, dass wir in einer Überflussgesellschaft leben. Es lohnt sich daher, innezuhalten und das **Leben von nicht mehr benötigten Dingen zu befreien**.
- Das Postulat der **Entschleunigung** geht Hand in Hand mit dem der Entrümpelung. Es ist ratsam, sich **auf das Wesentliche** zu **besinnen**.

Die Suffizienz-Pyramide verdeutlicht mithilfe von unterschiedlich großen Segmenten in welchem Umfang bestimmte Konsum- und Verhaltensweisen zu einem suffizienteren Leben beitragen können. Je breiter eine Stufe ist, desto höher der Beitrag dazu.

Suffizienz-Pyramide
auch „Anti-Verbraucher-Pyramide“ genannt

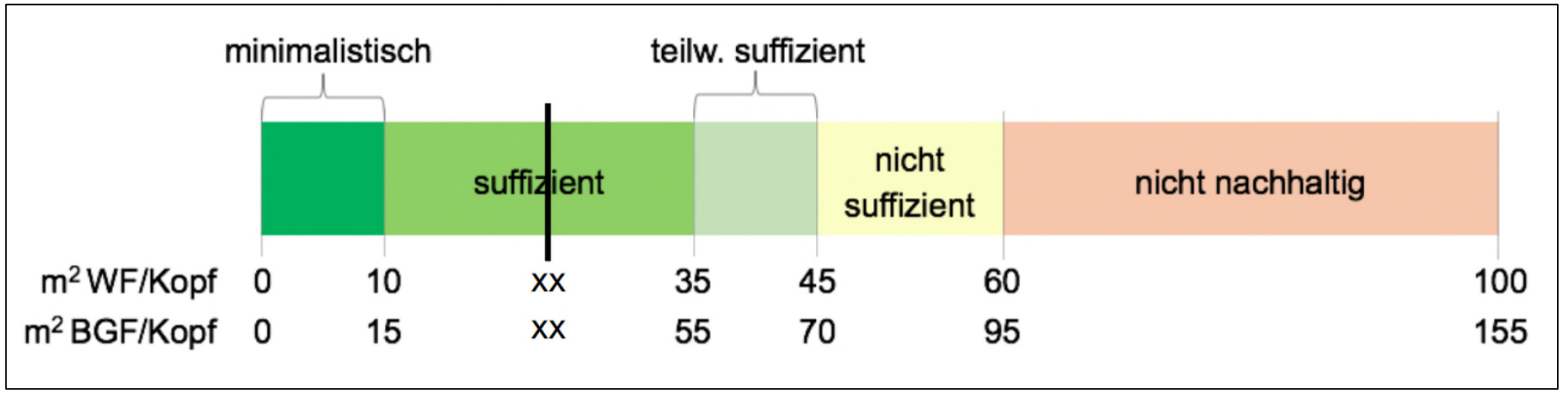


weniger materiell orientierte Wahrnehmung von Wohlstand und Wachstum

Effizienz, Konsistenz, Suffizienz

Komponenten des nachhaltigen Wirtschaftens, wie:
"**Effizienz**" (Minimierung des Verhältnisses von Aufwand zu Nutzen) und
"**Konsistenz**" (Regeneration und Wiederverwendung von Ressourcen)
erzielen die eigentliche Durchschlagskraft erst durch die:
"**Suffizienz**" (Reduzierung des Bedarfs).

https://sandri-architekten.ch/was-heiss-suffizienz-ueberhaupt-oekologisch-und-nachhaltig-bauen/



Wohn- und Bruttogrundfläche pro Person

https://mediatum.ub.tum.de/doc/1546825/1546825.pdf
S 124: Suffizienzbewertung von Wohngebäuden

Lösungsansätze und Chancen für suffizientes Wohnen

nicht einfach so weiterbauen:

1. **kein** grundsätzlicher **Bedarf an mehr Pro-Kopf-Wohnfläche**:
   bessere Verteilung des bestehenden Wohnraums, an Lebenssituation angepasste Wohnfläche
2. **vorhandenes Wohnungspotenzial ausschöpfen**: darin steckt ein großes Potenzial,
   Umnutzung und Umbau ungenutzter Gebäudeflächen statt Neubau, im Altbau steckt „graue Energie“
   kein zusätzlicher Flächenverbrauch
3. Mobilisieren:
   Wohnungs- und Quartiersmanagement unterstützt, die **Wohnungsgröße der Lebenssituation anzupassen**
   → neues Wohnungsangebot für Suchende
4. Flexibilisierung der Fachleute:
   kreative Planung auf neuen Wegen

https://www.akbw.de/themen/nachhaltigkeit-klima/suffizienz-schluessel-zu-mehr-nachhaltigem-wohnraum

Schlüsselelemente bilden:

- absolute **Reduktion der Wohnfläche pro Kopf**,
- **bedürfnisorientierte Anpassungsfähigkeit** der Wohn- und Nutzflächen
- weitere **energieverbrauchsrelevante** Eigenschaften des **Gebäude**s,
- Bereitstellung **multifunktionaler Flächen und Räume für suffiziente Alltagspraktiken** und der Einbezug von Freiflächen mit Nutz- und Aufenthaltsqualität (Gemeinschaft)

Suffizienz: Umsetzung neuer Formen des Zusammenlebens

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen erfährt eine **wachsende Bedeutung** (vom **gemeinsamen Bauvorhaben** bis hin zu ganzen **Ökodörfern),** Suche nach gegenseitiger Unterstützung, Suche nach nachhaltigem Lebensstil.
Wird als eine **Antwort auf gesellschaftliche Entwicklungen** gesehen:

- den **demographischen Wandel**,
- die **Ausdifferenzierung von Lebensstilen** (Wohnen der derzeitigen Lebenssituation anpassen)
- den Wunsch nach **Einbettung in** eine **nachbarschaftliche Gemeinschaft** gesehen.

Gemeinschaftliches Wohnen kann suffizientes Wohnen befördern:
- weniger Fläche zum Wohnen,
- Wohnräume mehrfach nutzen,
- Räume gemeinschaftlich nutzen.

Die flexible Nutzung von Räumen ist in vielen Wohnprojekten ein wichtiger Punkt.

Eine Abkehr vom Immer-Mehr ist das Gebot der Stunde;
suffizienter Lebensstil geht einher mit vielen Vorzügen sozialer und wirtschaftlicher Art.
Beim Wohnen: niedrigere Kosten, mehr Miteinander, Nutz-Genießer(innen) neuer Modelle

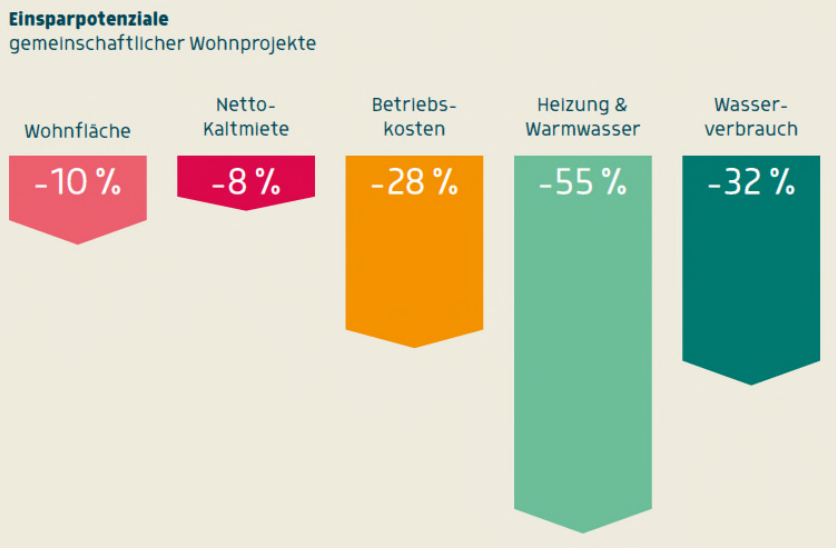
kleinere Wohnung + lebendige Gemeinschaft **ist Leitbild vieler Wohnprojekte**

Gemeinschaftliches Wohnen

Gemeinschaftliches Wohnen wirkt entgegen
- zunehmender Vereinzelung (Stärkung der Solidarität)
- steigendem Ressourcen- und Flächenverbrauch (Nutzung gemeinschaftlicher Flächen).

Demografische Entwicklungen verlangen:
- veränderte Wohnbedürfnisse
- Notwendigkeit der Schaffung, flächeneffizienten und nachhaltigen Wohnraums
- stärkere **gesellschaftspolitische Relevanz gemeinschaftlichen Wohnens**
- sinkenden Ressourcenverbrauch

https://www.bauenplus.de/zeitschrift/aktuelle-ausgabe/der-einfluss-von-gebaeuden-auf-das-gemeinschaftliche-wohnen/



Die Grafik zeigt, in welchem Maße beispielhafte gemeinschaftliche Wohnprojekte Einsparungen aufweisen im Vergleich zu den regionalen Durchschnittswerten. Die Angaben stammen aus einer Studie zu den Effekten gemeinschaftlicher Wohnprojekte https://www.izt.de/fileadmin/downloads/pdf/IZT_Broschuere_Gem_Wohnen_Potsdam_web_170619.pdf

Gemeinschaftliches Wohnen gibt es in ganz unterschiedlichen Erscheinungsformen

- beeinflusst durch räumliche, soziale und organisatorische Parameter mit anderen architektonischen Anforderungen
- jedes Wohnprojekt benötig eine eigene Beziehung von Gebäude u. gemeinschaftlichem Wohnen

Formen gem. Wohnens und Bauens – und ihre Suffizienz

	typische Gesellschafts-form	Schlafen / Individualraum	Bad / WC	Kochen / Essen	Wohnen	Arbeiten	Aufenthaltsräume als Gemeinschaftsräume (beispielhaft)	Größe	angenommene Wohnungsgröße [P]	angenommene Projektgröße [P]	spez. Flächenbedarf [m²/P]¹
funktionale Wohngemeinschaft	Mieter	24	8 2	24	24	24	temporärer Rückzugsraum	12	6	30	**21**
Wohngemeinschaft	Mieter	20	8 2	24					6	6	**30**
Sharing Wohnprojekt	Genossenschaft / Kapitalgesellschaft / Mieter	20	5	40			Versammlungsraum Gästeappartment Sauna Co-Working Space Werkstatt Bibliothek Spielzimmer	60 20 20 24 24 24 24	10	30	**41**
Wohnprojekt	Genossenschaft / Kapitalgesellschaft / Mieter	14	6 2	12	24	14	Versammlungsraum Gästeappartment Sauna Co-Working Space Werkstatt Bibliothek Spielzimmer	60 20 20 24 24 24 24	2	30	**49**
Baugmemeinschaft	WEG	14	6 2	12	24	14			2	30	**41**

1) inkl. 15.% Verkehrsfläche, Lager, Garderobe
Flächen je Person/ Familie
Flächen je Nutzungseinheit/ Wohngemeinschaft
Flächen je Projekt

typischer Flächenbedarf unterschiedlicher Formen gemeinschaftlichen Wohnens

klassische Hürden für gemeinschaftliche, selbstorganisierte Projekte

- hoher zeitlicher Aufwand von der Initiierung bis zum Bau,
- fehlendes Kapital,
- fehlende Grundstücke oder Bestandsgebäude,
- Überforderung in Organisation und Verwaltung,
- komplizierte Richtlinien (keine ausgebildeten Fachleute)

https://www.byak.de/ben-blog/detailseite/beitrag/2019/09/30/102019-suffiziente-gebaeude.html

Umsetzung gemeinschaftlichen Wohnens

meist von einer ehrenamtlich tätigen Gruppe

Beim gemeinschaftlichen Wohnen, werden zwei Grundbedürfnisse des Menschen miteinander verbunden:
- **Wohnen** (eine Wohnung gehört zu den elementaren Bedürfnissen des Menschen)
- **Gemeinschaft** (jeder Mensch ist ein soziales Wesen; er braucht andere, um sich zu entfalten)

Gemeinschaftliches Wohnen besteht aus zwei Elementen:

dem **Gebäude**	und	den **Menschen darin**
Das Gebäude wird geplant und dann gebaut, dann steht es und es ist fertig		Gemeinschaft ist nichts statisches, sie wird täglich neu geschaffen

„Bei Wohnprojekten ist die Chemie unter den Beteiligten am wichtigsten“.
Der Gruppenfindungsprozess ist das A und O bei selbstorganisierten Wohnprojekten.
Das Objekt sollte am besten von denen geplant und realisiert werden, die später darin wohnen werden!

Die **heutige Wohnpolitik** bietet oft nur **wenige, förderliche Rahmenbedingungen**.
Die **gewünscht**en Rahmenbedingungen sind:
- **kommunale, unabhängige Beratungsstellen**, besetzt mit Experten
- **Konzeptvergabeverfahren**
- **Baugrund in kommunaler Hand** behalten (Erbbaurecht)
- **Baugrundvergabe** nicht ausschließlich **nach** Höchstpreis sondern **gemeinwohlorientierten Aspekten**

Das 2000 Watt-Ziel

Das 2000 Watt-Ziel

Wie viel Energie darf jeder Mensch durchschnittlich verbrauchen, damit wir die Klimaerwärmung begrenzen und knappe Ressourcen verantwortungsvoll nutzen?
ETH Zürich-Wissenschaftler: **der nachhaltige Primärenergiebedarf für unseren Planeten beträgt 2000 Watt** pro Kopf
(Herz: Dauerleistung von 1 bis 2 Watt; schwer arbeitender Körper: Leistung von 200 Watt; ein Staubsauger ca. 1000 Watt,
max. Sonneneinstrahlung an Erdoberfläche: 342W/m².)

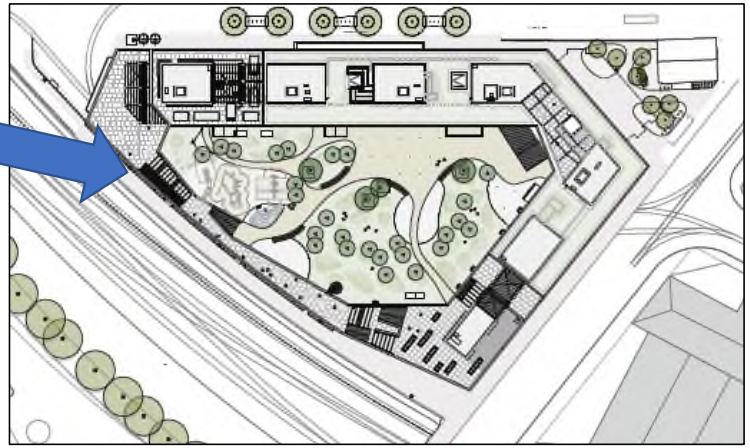
2000 Watt entsprechen ungefähr dem weltweiten Durchschnittsverbrauch im Jahr 1990

Das Ziel entspricht ungefähr dem Betrieb von 2 Staubsaugern – 24 Stunden pro Tag.
Aktuell liegt der durchschnittliche Energiebedarf pro Person in Deutschland allerdings bei ca. 6000 Watt.
2/3 weniger Energieverbrauch sind möglich ohne 2/3 weniger Genuss und Lebensfreude!

Unterteilt wird der Energiebedarf in vier Kategorien: Wohnen, Essen, Mobilität, und Konsum.
Allein **fürs Wohnen benötigen wir 30% unseres Energiebedarfes**, fürs Heizen, Warmwasser und dem Betrieb diverser Haushaltsgeräte.

In Industrieländer liegt der pro-Kopf-Verbrauch zwischen 5000 und 12000 Watt, in afrikanischen und asiatischen Ländern verbrauchen die Menschen nur einen Bruchteil davon, 1000 Watt u. weniger.
Die Vision der 2000-Watt-Gesellschaft strebt einen Ausgleich zwischen Industrie- und Entwicklungsländern an.

Genossenschaft Kalkbreite Zürich



Überbauung der Abstellanlage Kalkbreite

Das Kalkbreite-Areal von 6393 m² wurde von der VBZ als Abstellanlage genutzt. Nach Umbau als Tramhalle 2011 entstand darüber die Wohn- und Gewerbesiedlung Kalkbreite mit einer Hofanlage.
Die Halle bildet mit dem Wohn- und Gewerbebau statisch und konstruktiv eine Einheit (Stahlbetonkonstruktion).

https://www.kalkbreite.net/wp-content/uploads/2018/12/Projektdoku_2014.pdf

- 2007 Gründung der Genossenschaft Kalkbreite und Baurechtsvergabe durch die Stadt Zürich
- Juli 2011 Erteilung der Baubewilligung
- Januar 2012 Beginn der Bauarbeiten auf dem Kalkbreite-Areal.
- Sommer 2014 Einzug der ersten BewohnerInnen
- Nutzungsarten: Wohnen, Dienstleistung, Verkauf, Gastrobetriebe, Kinos

2000 Watt-Areal, Kalkbreite

Konzipiert wurde das 2000 Watt-Zertifikat im Rahmen des Bundesprogrammes Energie Schweiz

Genossenschaft Kalkbreite, die Gemeinschaft:

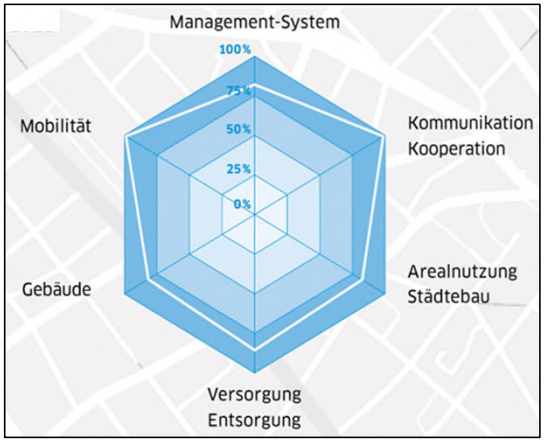
- **250 Personen**, bewusste große Durchmischung hinsichtlich Alter, ethnischer Herkunft und Einkommen
- **breiter Wohnungsmix** aus insgesamt **88 Wohneinheiten** (Familienwohnungen, Cluster von Einzimmerwohnungen, Wohngemeinschaften mit bis zu 14 Zimmern und einen Großhaushalt mit einer Gemeinschaftsküche für 50 Personen)
- suffizienter **Raumbedarf von 28m²/Person** (inkl. Anteil an Gemeinschaftsräumen)
- großzügiges Angebot **gemeinschaftlich nutzbarer Räume** (Cafeteria, Musikraum, Sauna Werkstatt; anstelle individueller Balkone gibt es öffentlich zugänglicher Hof mit Spielplatz, Gemüse- und Kräutergarten auf der weitläufigen Dachlandschaft)
- **Gewerbe** auf 40% der Nutzfläche, 25 Betriebe mit ca. 200 Arbeitsplätze, Büros
- **Angebot für gesamtes Quartier**: Arztpraxis, lokaler Lebensmittelladen, Kita, Gastrobetriebe, fünf Kinosäle
- **Pension** (steht auch als Gästezimmer für BewohnerInnen zur Verfügung)

Minergie-P-ECO-Gebäude: https://www.minergie.ch/de/standards/neubau/eco/

- Grundwasser-Wärmepumpe, Warmwasserversorgung (Einbezug der hauseigenen PV-Anlage)
- Kompaktes, gut gedämmtes Gebäudevolumen, im Winter guter solarer Eintrag (keine Eigenverschattung)
- Grund- und Abwassernutzung, Energierückgewinnung sowie effizienten Lüftungsanlagen
- Einfacher Ausbaustandard mit langlebigen, wenig grauer Energie behafteter Baumaterialien

Mobilitätskonzept:

- autofrei, verbindlicher Verzicht der Bewohner
- gilt auch für Mitarbeitende der Gewerbebetriebe
- das Areal ist mit Tram, Bus und S-Bahn gut erschlossen



Spinnendiagramm:
prozentuale Anteile der energetischen Handlungspotenziale

Erreichen des 2000 Watt-Ziels:

- 2017 Erstzertifizierung: Erfüllungsgrad von 78%
- 2021 Rezertifizierung: Erfüllungsgrad von 89%

Das Zertifikat muss alle vier Jahre erneuert werden

https://www.kalkbreite.net/kalkbreite/2000-watt-areal/
https://www.2000watt.swiss/dam/jcr:c9f951f5-dd13-4466-bde6-b34e040d8b47/2021-04-26_2000WA_Factsheet_Kalkbreite_DE_Web.pdf

Lebensräume in Balance

Mehrgenerationen-
Wohnhaus

Lebensräume
in Balance e.V.

Investorenmodell mit GAG Immobilien AG

Idee des gem. Wohnens
Nov. 2007

Beginn der Kooperation
Nov. 2012

Einzug
Aug. 2017

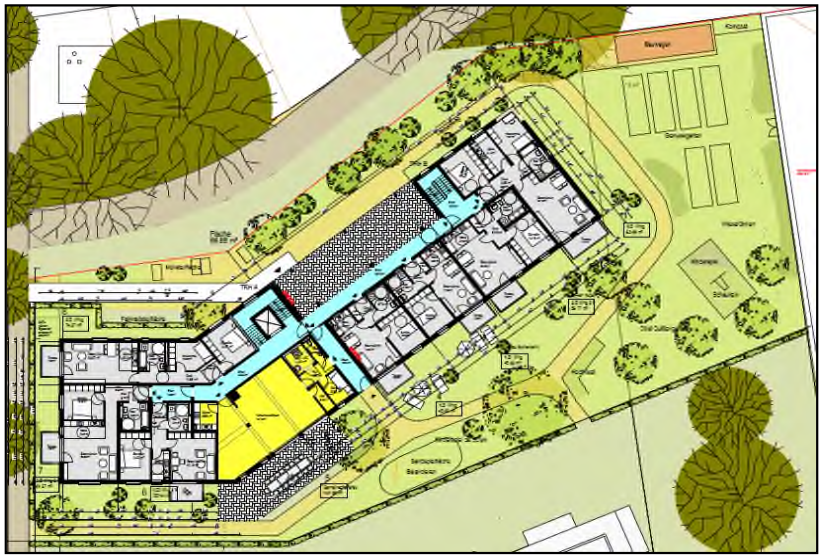
Zeitachse der Realisierung

Bertha-Benz-Karree 165, 51107 Köln-Ostheim

Rechtsform „gemeinnütziger Verein“

Das neue Quartier
„Waldbadviertel“ in Köln-Ostheim
erbaut von 2012 bis 2017
500 vermietete Wohneinheiten (davon ca. 30% gefördert)
40 Eigentumswohnungen
240 Eigenheime
Heimat für ca. 2400 Menschen

Unser Haus



- **Grundstück BBK 165:**
  2550m², Garten ca. 1400m²
- **34 Wohneinheiten:**
  38m² bis 93m², insgesamt 1884 Wohn-m², barrierearm

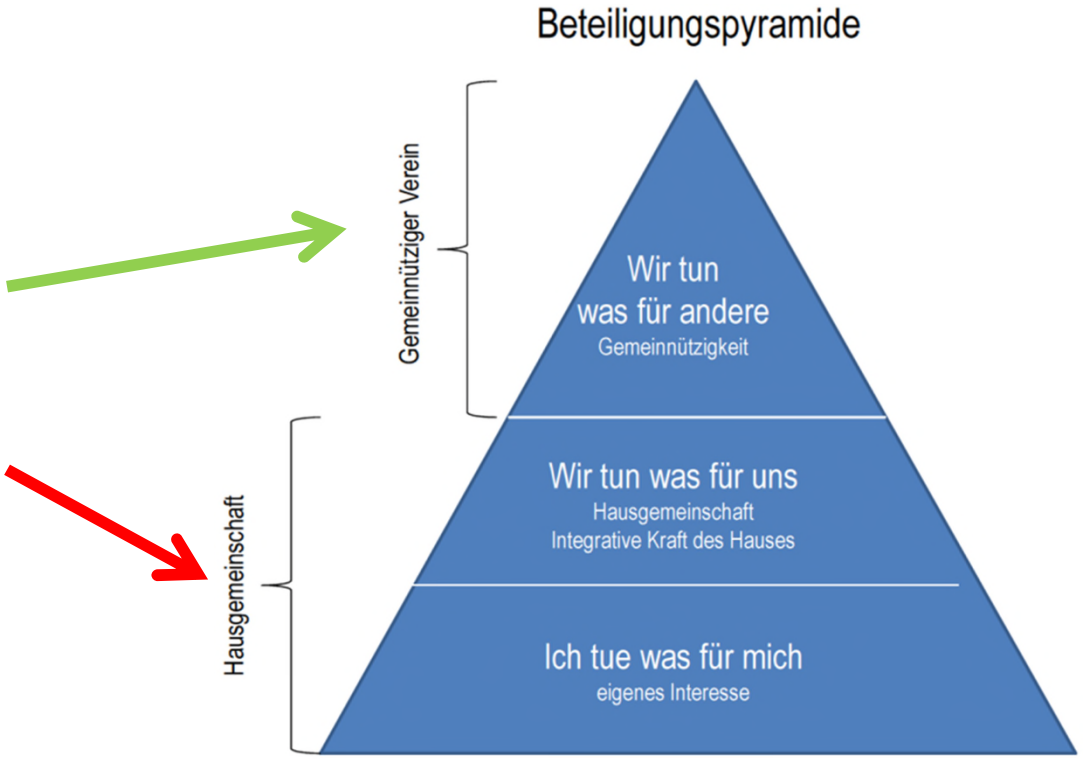
  1/3 WBS-A (6,25€/m²), 1/3 WBS-B (7,15€/m²)
  1/3 freifinanziert (8,75€/m²) Kaltmiete
  mtl. Nebenkosten/ Wohn-m²: 3,10€ (incl. Gem.flächen)
- **Gemeinschaftsbereiche:**
  - multifunktionaler Gemeinschaftsraum (67m²) +Küche + Gästezimmer (zusammen mit Terrasse 114m²)
  - Gemeinschaftsräume im Keller: Waschmaschinenraum, 2 Trockenräume, Werkraum mit natürlichem Licht, Lagerraum für Tische u. Stühle, Putzraum, Abstellraum, Kinderwagenraum, Fahrradkeller
  - 3 Terrassen: Eingangs-, Garten- und Dachterrasse
  - Pavillon (29m²) daneben Gerätehaus u. Grillplatz im Garten
  - großer Nutzgarten

  Finanzierung der Gemeinschaftsbereiche:
  - Anteilige Miete u. Betriebskosten an GAG über Einzelmiete: 0,66€/Wohn-m²
  - Ausstattung der Gemeinschaftsbereiche: Investitionsbeitrag von 25€/Wohn-m² an Hausgemeinschaft
    Solidarbeitrag von 11€/Wohn-m² an Verein
  - mtl. Werterhaltungspauschale von 0,18€/Wohn-m² (9€ für 50m²-Wohnung)
- **Gemeinschaft:**
  43 Erwachsene, 16 Kinder, Altersdrittelung von 0,5 bis 81 Jahren, multikulturell

Verein ↔ Hausgemeinschaft

- klare Trennung von

  - gemeinnützigem Handeln des Vereins und
  - eigennützigem Handeln der Hausgemeinschaft
  - getrennte Kontenführung



Gemeinschaft in unserem MGWH benötigt

Äußere Struktur

Rahmen:

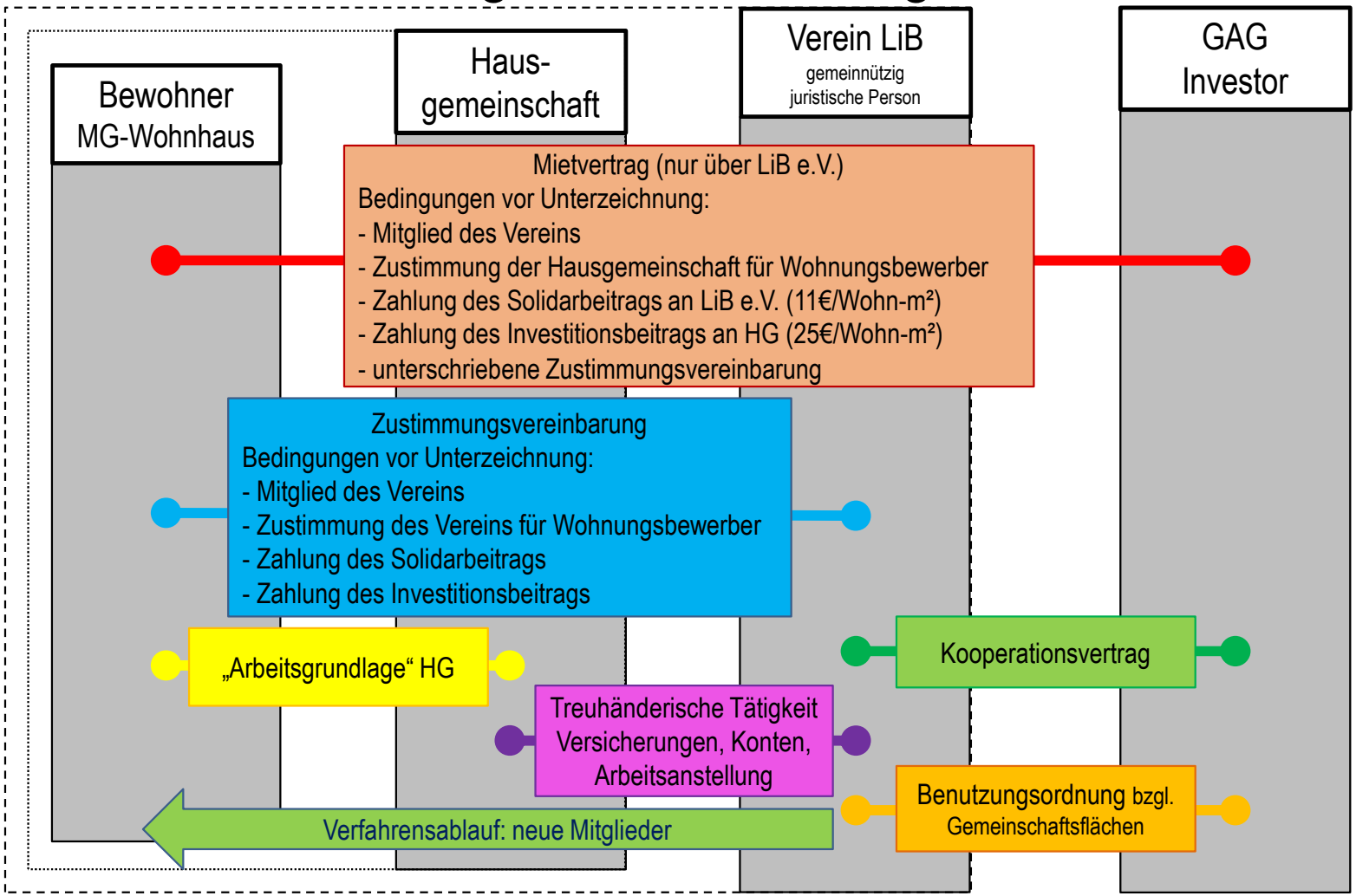
- Rechtsform
- Ämter
- Satzung
- Verträge
- Vereinbarungen

Inneres Miteinander

Inhalt:

- Leitbild
- Satzungszweck
- Aufnahmeverfahren
- Willkommenskultur
- Arbeitskreise
- gem. Aktionen
- persönliches Engagement
- Kommunikation
- Konfliktbereitschaft
- Zeit fürs Miteinander
- u.a.

Verträge, Vereinbarungen



Unsere kleinen ökologischen Schritte

Wir sind weit entfernt vom 2000 Watt-Ziel
Suffizientes Wohnen ist den wenigsten von uns bekannt

Und doch ist etwas gewachsen:

- bei den meisten Bewohnern bedeutet Gemeinschaft viel
- es besteht der Wunsch, gemeinsam etwas umzusetzen
- wirken in den Stadtteil hinein
- leisten kleine Beiträge zur Integration
- erkennen die Andersartigkeit des Gegenüber
- dabeibleiben, auch wenn es schwierig wird
- eingebunden sein

Wohnflächenobergrenze bei Wohnungen bestehend aus:	Barrierefrei (Nummer 4.2)	barrierefrei mit zusätzlicher Bade-wanne	Rollstuhlnutzung
1 Zimmer, Küche, Nebenräume	47 m²	52 m²	55 m²
2 Zimmer, Küche, Nebenräume	62 m²	67 m²	70 m²
3 Zimmer, Küche, Nebenräume	77 m²	82 m²	87 m²
4 Zimmer, Küche, Nebenräume	92 m²	97 m²	102 m²
5 Zimmer, Küche, Nebenräume	107 m²	112 m²	117 m²

Wohnraumförderbestimmungen NRW setzen die Wohn-flächenobergrenzen bei geförderten Wohnungen fest;
weit über denen, die das suffiziente Wohnen vorgibt (< 30m²)

unsere Gemeinschaft bietet die Basis, die Kraft, noch größere Schritte zu tun

Ausblick

Gemeinschaftliche Projekte – von der Nische zum Standard?

In großen Städten ist die Zahl der Einpersonenhaushalte auf weit über 50% gestiegen:

- **Singularisierung** der städtischen Gesellschaft, sich zunehmend auflösende soziale, familiäre Bezüge
- wachsendes Bedürfnis, **soziale Netzwerke** zu knüpfen
- gemeinschaftliches Wohnen **greift richtungsweisend gesellschaftliche Entwicklungen auf**
  - Haushalte mit Kindern und ältere Generationen gelten hier als die Impulsgeber,
  - Projektphilosophien, Bau- und Organisationsformen sind vielschichtig
  - „gemeinwohlorientierter" Ausstrahlung in die umgebenden Quartiere
- Hier **erkennen Kommunen** zunehmend **die Potenziale von gemeinschaftlichen Wohnprojekten** mit hoher Bereitschaft der Mitglieder zu zivilgesellschaftlichem Engagement → indirekte (öffentliche) Unterstützung:
  - Finanzielle Unterstützung (Fördern der Projektentwicklung, Mittel für den genossenschaftlichen Mietwohnungsbau, Förderung von Gemeinschaftsräumen),
  - Grundstücksvergabe („Anhandgabe" von Grundstücken in Anlaufphase, Quoten für Baugemeinschaften auf städtischen Baugrundstücken, Fachberatung, reduzierte Kostenansätze für Erbpacht
  - Unterstützungsstrukturen (Einrichtung oder Förderung von Beratungsstellen oder Netzwerkagenturen; Netzwerk- und Kommunikationsarbeit durch Internetplattformen, Projekttage, Fachveranstaltungen)
- **Spezialisierung von Architekten auf die Arbeit mit Gemeinschaftsprojekten** mit neuen Ansätzen für Projekte und Prozesse; Modifizierung von Verordnungen und Richtlinien von Kammern

Bedeutung gemeinschaftlich-innovativer Wohnformen (GiW) für eine nachhaltige Stadt- u. Regionalentwicklung

GiW sind ein Schlüssel, soziale, gesellschaftliche, wirtschaftliche und ökologische Problemfelder zu entschärfen, sie fördern die Selbstverantwortung der Bürger*innen:

- GiW stärken die **Eigenverantwortung der Bürger*innen** für ihre Wohnsituation und ihr Wohnumfeld
  Folge: **Entlastung der Sozialsysteme**, bürgerschaftlicher Zusammenhalt
- Solidarische Modelle des Zusammenwohnens **brechen mit der Gewohnheit, Wohnraum als Eigentum und Spekulationsobjekt** möglichst gewinnbringend zu nutzen, stärken das Gemeinwohl.
  Folge: Eine **kompetente Zivilgesellschaft**, eine starke, empathische Demokratie, sozialer Frieden und sorgende Quartiere
- GiW entwickeln im Kleinen **Lösungen für gesellschaftliche Probleme** wie den demographischen Wandel, soziale/ökonomische Ungleichheit, Bodenspekulation auf dem Bau- und Wohnungsmarkt, Veränderung der familiären Strukturen, Vereinsamung, Pflegenotstand
  Folge: **Lernende Kommune und Stadtgesellschaft**, Lösungsbeispiele für vielfältige gesellschaftliche Herausforderungen, nachhaltige Innovationszyklen

Gemeinschaft, Solidarität und Nachhaltigkeit sind Werte, die in der Baupolitik berücksichtigt werden müssen. Auch wenn Wohnformen momentan dem Markt unterliegen, so hat die (Bau-) Politik Interventionsmöglichkeiten. Sie kann innovative Wohnformen durch gekonnte Stadtpolitik fördern.

Wunsch: neue gesetzliche Wohngemeinnützigkeit

Als **1990** unter der schwarz-gelben Regierung von Helmut Kohl die **Wohngemeinnützigkeit abgeschafft** wurde, war das eine der **größte**n **wohnungspolitische**n **Fehlentscheidung**en der Geschichte (damals Verkauf der gewerkschaftseigenen, gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft „Neue Heimat“).

Heute gibt es einen sozialen Wohnungsmarkt, aber nur mit einem befristeten Zeitraum der Sozialbindung (15 - 20 Jahre, festgelegt durch die Wohnraumförderbestimmungen)

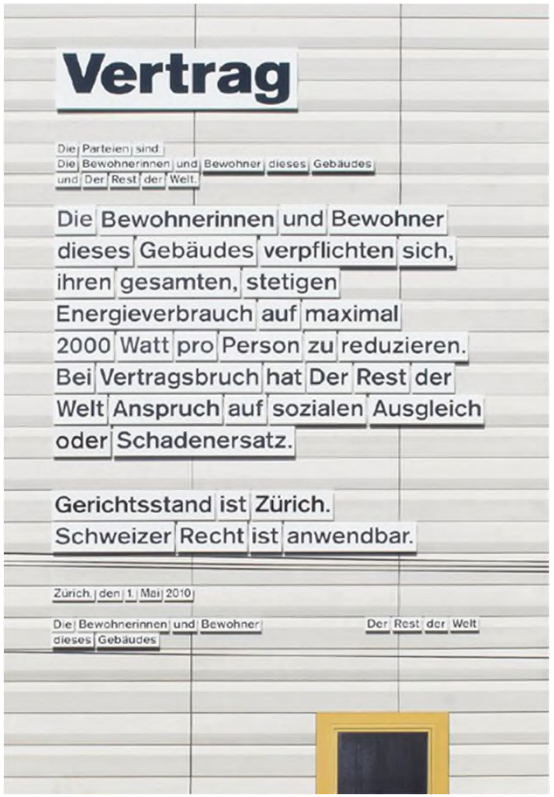
Das Recht auf Wohnen ist weitgehend unbestritten, nicht aber, was für ein Gut es ist, worauf alle ein Recht haben. Dem Staat die Verantwortung dafür zuzuschreiben, das **Recht auf Wohnen für alle** zu erfüllen, liegt nahe, wenngleich dann offen ist wie er dieser Gewährleistungsverantwortung entsprechen soll. Wohnen ist ein Gemeingut, dessen allgemeine Bereitstellung gesell- schaftlich beabsichtigt sein sollte. **Gerechte Wohnungsversorgung für alle ist ein wichtiges Element für den sozialen Frieden**.

Indem der Staat für eine nachhaltige, gemeinnützige Wohnungsversorgung sorgt, kommt er seiner Gewährleistungspflicht für das Gemeingut Wohnen nach.

Wirkungen der „neuen“ Wohngemeinnützigkeit:

- Erstellung von Sozialwohnungen wird rentabel und attraktiv
- die Mieten können dauerhaft günstig bleiben
- jedes Jahr können aus Überschüssen neue Wohnungen gebaut werden
- dauerhafte Bindung macht keine „stetige Bestandserneuerung“ erforderlich
- Schaffung eines Wohnungsbestands mit dauerhaft sozial orientierter Nutzung
- neue Akteure werden für den sozialen Wohnungsbau gewonnen
- neue Wohngemeinnützigkeit ohne Wohnraumförderung

Zurück zum Anfang



Beim am Anfang zitierten Vertrag handelt es sich – zum Glück? – „nur“ um Kunst am Bau.
Die Bewohner(innen) streben aber das 2000-Watt-Ziel an.

Wir alle sollten dieses Ziel verfolgen!!!

Vertrag
Vielen Dank
für Ihre
Aufmerksamkeit
Gemeinsam erreichen wir mehr