



15 JAHRE NETZWERKAGENTUR GENERATIONENWOHNEN - EINE ZWISCHENBILANZ

BERLIN



2015

Haus Eisenbahn | Stadtbürger Genossenschaft eG

Professionelle Projektentwickler:innen unterstützen häufig gemeinschaftliche Wohnprojekte. Ein Beispiel dafür ist die Bürgerstadt AG, die Gruppen bei der Planung und Umsetzung begleitet. Da viele Gruppen an der Rechtsform Genossenschaft interessiert sind, hat die Bürgerstadt AG bereits 2010 die Stadtbürgergenossenschaft eG gegründet, in der Interessierte Mitglied werden können. Diese Genossenschaft bemüht sich seitdem ein erstes Projekt in Reinickendorf zu bauen. Der Planungs- und Genehmigungsprozess gestaltete sich aber als äußerst langwierig und ungewiss.

Ortsteil:

Charlottenburg-Wilmersdorf

Planungsbeginn und Fertigstellung:

2011 bis 2015

Wohnungstypen:

Eigentumswohnungen und Mietwohnungen

Anzahl der Einheiten:

28 Einheiten, 1 Gewerbeeinheit

Gemeinsam genutzte Flächen:

Gemeinschaftsraum, Gemeinschaftsterrasse und Garten im Innenhof

Anzahl der Personen (Stand 2023)

Ca. 70

Rechtsform:

WEG (ehemals WEG mit GbR);
Stadtbürgergenossenschaft eG

Da diese Unsicherheiten typisch sind für Wohnprojekte, die sich häufig an neue Gegebenheiten anpassen müssen, wird hier das Projekt Haus Eisenbahn vorgestellt, das die Bürgerstadt AG ebenfalls seit 2011 geplant und 2015 fertiggestellt hat.

Der Projektentwickler hat auch hier die Genossenschaftsform vorgeschlagen, doch entschied sich die Gruppe der Bauwilligen, das Projekt als Baugruppe umzusetzen, um Wohnungseigentum zu schaffen. Die gemeinsame Planung verlief über drei Jahre mit regelmäßigen Treffen der Mitglieder und Planer:innen. Als Vorgabe waren die Struktur mit Fassade, Erschließung und Gemeinschaftsbereichen gesetzt. Gestaltungsspielraum hatten die Mitglieder bei den Wohnungsgrundrissen und entsprechend den Bedürfnissen wurden u.a. kleinere Wohnungen zusammengelegt und aus den geplanten 33 Einheiten entstanden 28 Wohnungen unterschiedlichster Größen. Der geplante Gemeinschaftsraum wurde aus Sorge vor zu hohen Baukosten zugunsten von Gewerbeflächen verkleinert. Besonders wichtig war die barrierefreie Architektur: alle Wohnungen sowie Dachterrasse und Garten sind schwellenfrei gestaltet, die Bäder barrierearm, der Außeneingang per Rampe zugänglich und alle Türen elektronisch oder mechanisch sehr leicht zu öffnen. Nach knapp eineinhalb Jahren Bauzeit, konnten die Bewohner:innen 2015 einziehen.



Der Blick von der Straße auf das Wohnprojekt



Das Haus Eisenzahn aus Sicht des Gemeinschaftsgartens

Das gemeinschaftliche Wohnen heute

Aktuell leben im Haus Eisenbahn ca. 70 Personen gemischter Altersstruktur und in verschiedenen Lebensphasen zusammen. Etwa die Hälfte der Eigentümer:innen wohnt im Haus und die anderen Wohneinheiten werden vermietet. Die relativ häufigen Wechsel innerhalb der Mieterschaft haben zur Folge, dass die Hausgemeinschaft sich immer wieder neu stabilisieren und das Gemeinschaftsgefühl festigen muss. Der Gemeinschaftsraum wird viel privat für Feiern oder als ausgelagertes Kurzzeit-Atelier genutzt, aber dient auch als Ort der Zusammenkunft z.B. für gemeinsame Film- oder Kulturabende. Für jede Nutzung ist ein kleiner Unkostenbeitrag fällig und eine verantwortliche Hausbewohner:in erforderlich; ein Putzplan zeigt an, wer sich zuletzt um den Raum gekümmert hat. Darüber hinaus treffen sich die Bewohner:innen zu jährlichen gemeinsamen Garten- und Aufräumaktion und bestimmte Personen kümmern sich um den Garten oder

die Wartung der elektrischen Eingangstür. Insgesamt wird deutlich, dass die Etablierung von aktiv gelebter Gemeinschaft abhängig von Einzel- und Eigeninitiative ist. Im Rückblick sind die Interviewpartner:innen sehr zufrieden mit der Umsetzung des Anspruchs, in allen Lebenslagen barrierefreies und selbständiges Wohnen zu ermöglichen. Aus der gemeinsamen Planung ist eine Kerngemeinschaft entstanden, die bis heute hält. Als Empfehlung für neue Projekte wird gesagt, dass die Festlegung fachlicher Verantwortungen innerhalb der Mitglieder und das Mitdenken eines Plan B sinnvoll sind. Auch weisen sie darauf hin, dass die Umsetzung der individuellen Wünsche für Grundrisse und Innenausstattung Mehrzeit und -kosten verursacht hat.

„Man kommt quasi direkt vom Außeneingang bis in die Dusche mit dem Rollstuhl oder dem Rollator. Die barrierefreie Architektur schätzen wir sehr.“

In den letzten Jahren erfährt auch die Bürgerstadt AG ein erneutes verstärktes Interesse von Gemeinschaftswohninteressierten an der Genossenschaftsform. Ein Grund sind die enormen Anstiege der Bau- und Grundstückskosten, die auch für die Mittelschicht kaum noch leistbar sind. Diese Nachfrage zeigt sich deutlich an dem nun endlich realisierten Projekt der Bürgerstadtgenossenschaft in Reinickendorf. Dort werden aktuell zwei Häuser für gemeinschaftliches Wohnen mit geplanter Fertigstellung in 2024 gebaut. Die anfängliche Idee, eines der beiden Häuser als Baugruppenprojekt zu realisieren wurde rasch verworfen, da den Interessierten der Gemeinschafts- und Solidaritätsgedanke sehr wichtig ist und sich daher die Rechtsform der Genossenschaft als besonders geeignet und attraktiv anbietet.



Ein Foto der Kerngruppe erinnert an Anfangszeiten



Der Gemeinschaftsraum im Erdgeschoss



Zwei Bewohnende auf der Gemeinschaftsdachterrasse