

Soziale und ökologische Vorteile durch neue Wohnformen für Alt und Jung.





0 **STATTBAU** stellt sich vor

Stadt.Sanierung | wo wir herkommen
..mit sozial und öko fing alles an..

Stadt.Entwicklung | Sanierung, Quartiersmanagement,
Stadtumbau, energetisches Sanierungsmanagement

Stadt.Räume | Entwicklung und Steuerung besonderer Projekte

Stadt.Raum.Kirche | Kirchenumnutzung und Friedhofsentwicklung

Stadt.Beratung | Netzwerkagentur





Gemeinschaftlich | Generationenübergreifend | in Berlin



Soziale und ökologische Aspekte



1

Soziale Notwendigkeit für: Generationenübergreifendes Wohnen in Berlin

- Berlin wächst auf 3,75 Mio. EW
- Durchschnittsalter erhöht sich von 42,4 Jahren auf 46,4 Jahre in 2030
- Zahl der über 75jährigen Personen steigt um 83%
- Zahl der Kinder /Jugendlichen im Alter unter 18 Jahren sinkt um rd. 10%
- Rückkehr der „Landflüchter“ – die innere Stadt ist wieder hochinteressant
- Anstieg der Singlehaushalte auf über 50%
- Alternative Lebensformen bis hin zur Pflege immer stärker nachgefragt

→ Suche nach neuen Wohn- und Lebenskonzepten

→ selbstbestimmtes und geselliges Wohnen

**Generationenübergreifendes Wohnen ist kein neues Phänomen –
der demografische Wandel erfordert aber neue innovative Lösungen!**



Ökologische Notwendigkeit für das Handeln in Berlin

Im Jahresdurchschnitt steigen die Temperaturen bis 2050 um bis zu 2,5 Grad Celsius.

- Es wird mehr Sommertage, heiße Tage und Tropennächte geben.
- Die Zahl der Frosttage nimmt ab.
- Hitzeperioden treten häufiger auf und sind dabei intensiver und länger als bisher.
- Die jährliche Niederschlagsmenge nimmt nur leicht ab.
- Allerdings verschieben sich die Niederschläge vom Sommer- ins Winterhalbjahr.
- Die Winter werden feuchter, die Sommer trockener sein.
- Extreme Wetterereignisse wie Starkregen nehmen zu

*STEP Klima 2011



Die Netzwerkagentur arbeitet seit 2008 im Auftrag der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt und versteht sich

- ☑.. als **Berater** in Fragen des generationenübergreifenden Wohnens
- ☑.. als **Unterstützer** bei der Entwicklung und Umsetzung von Projektideen
- ☑.. als **Vermittler** zur Wohnungswirtschaft, zu Genossenschaften
und privaten Haus- und Grundstückseigentümern
- ☑..als **Vernetzer** von Initiativen und Fachleuten
- ☑..als **Verbraucherschützer** für die Interessierten
- ☑..als **Experte** für Baugemeinschaften und
Wohnprojekte



4 Wen beraten wir?

Baugemeinschaften (ca. 180 Gruppen)

im wesentlichen eigentumsähnliche Organisationsformen

- Vorrangig werden WEG ´s realisiert, aber auch
- Neugründungen von eGs
- Baugemeinschaften suchen auch Lösungen unter dem Dach einer Genossenschaft

Einzelinteressierte (ca. 1325)

- 35% an Baugruppen (eigentumsähnlich) und
- 65% Interessierte am gemeinschaftlichem Wohnen zur Miete/ in Genossenschaft

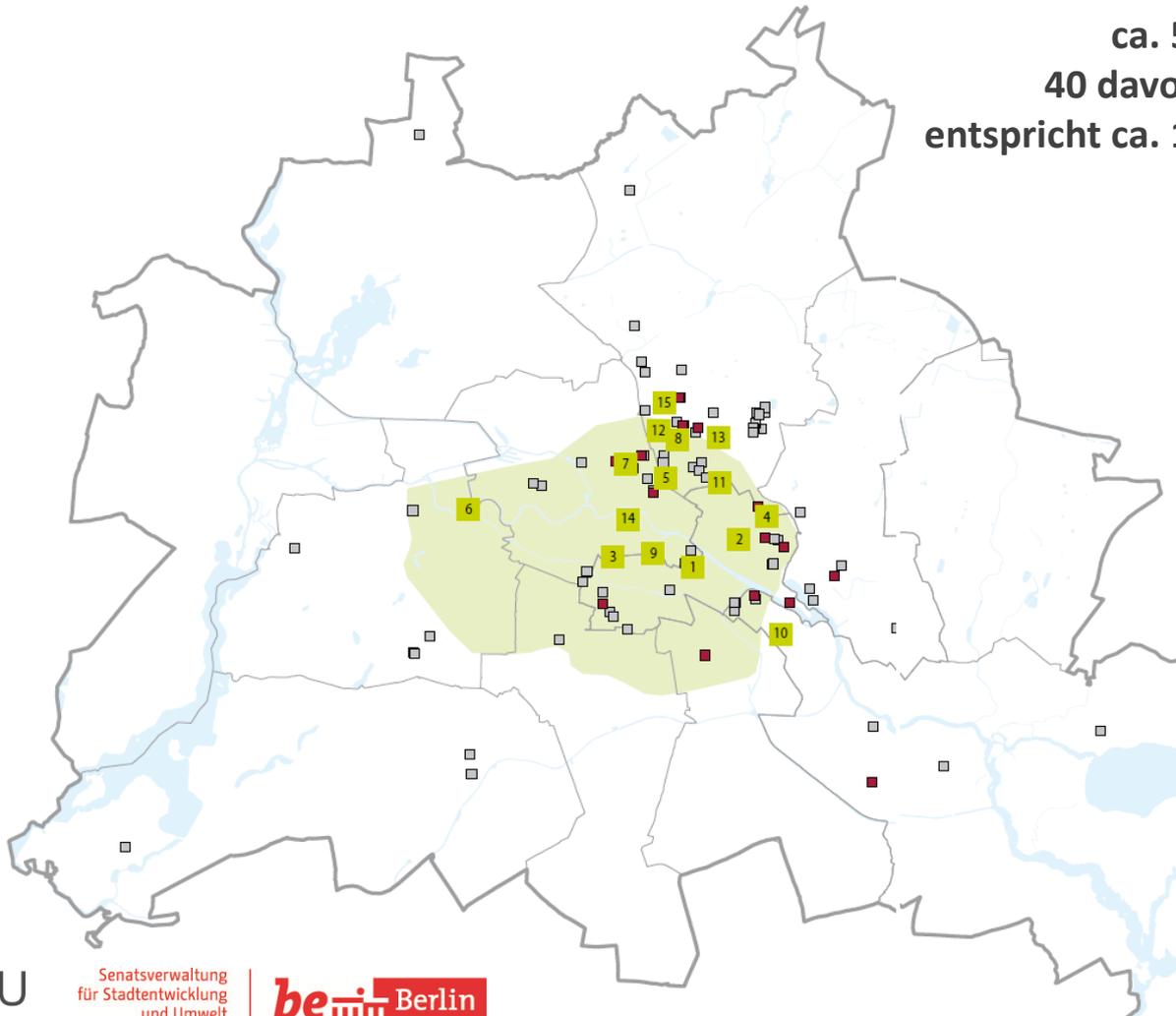
Fachleute, Organisationen:

- Zu gemeinschaftlichem Wohnen
- Zu barrierefreiem Wohnen
- Zu Wohnen im Alter
- ...



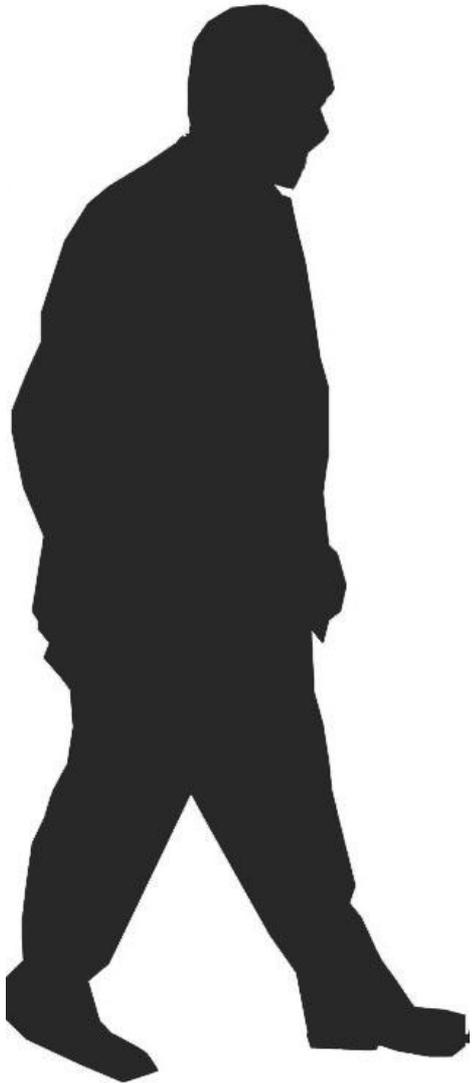
BERLINER BAUGEMEINSCHAFTEN UND WOHNPROJEKTE

**Neubau durch Baugruppen
ca. 500 WE im Jahr 2011,
40 davon genossenschaftlich
entspricht ca. 14% Neubauvolumen**



6 Einige Beispiele





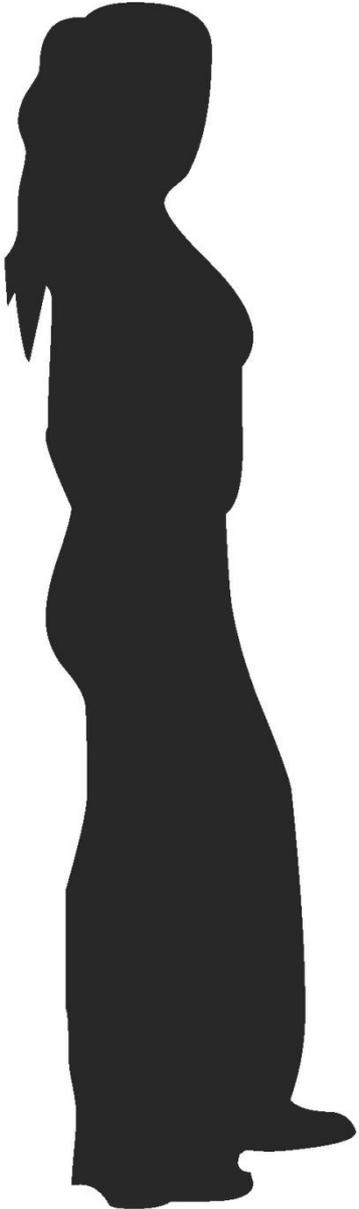
„...die Idee mit anderen gemeinsam zu wohnen begeistert mich schon lange. Im Alter nicht allein sein, sondern sich gegenseitig zu helfen. Ökologische Aspekte sind mir wichtig“

Wolfgang (68) | sw40





10



„...ich will meinen Traum nicht
irgendwelchen Investoren
überlassen, will selbst gestalten wie
meine Wohnung, mein Quartier,
meine Gemeinschaft aussieht.“

Claudia (49) | Möckernkiez







„...Als Architektin plane ich für die Nutzer. In der „Südwestsonne“ sind sie ganz besonders. Darum haben wir auch die Hospiz-Etage.“



Inka (45) | Südwestsonne



Instrumente Öffentlichkeitsarbeit und Vernetzung

- 57 Freitagscafés
 - 57 Newsletter
 - 7 Wohntische als regionale Treffpunkte
 - Wohnprojektexkursionen (2x im Jahr)
 - Planungsworkshops, Worldcafés, Speeddating
 - Broschüren, Flyer, Kurzbroschüren, Leitfäden, ...
-
- www.netzwerk-generationen.de/



Newsletter 023// 25. 01. 2011

be im **Berlin**
Netzwerkagentur GenerationenWohnen

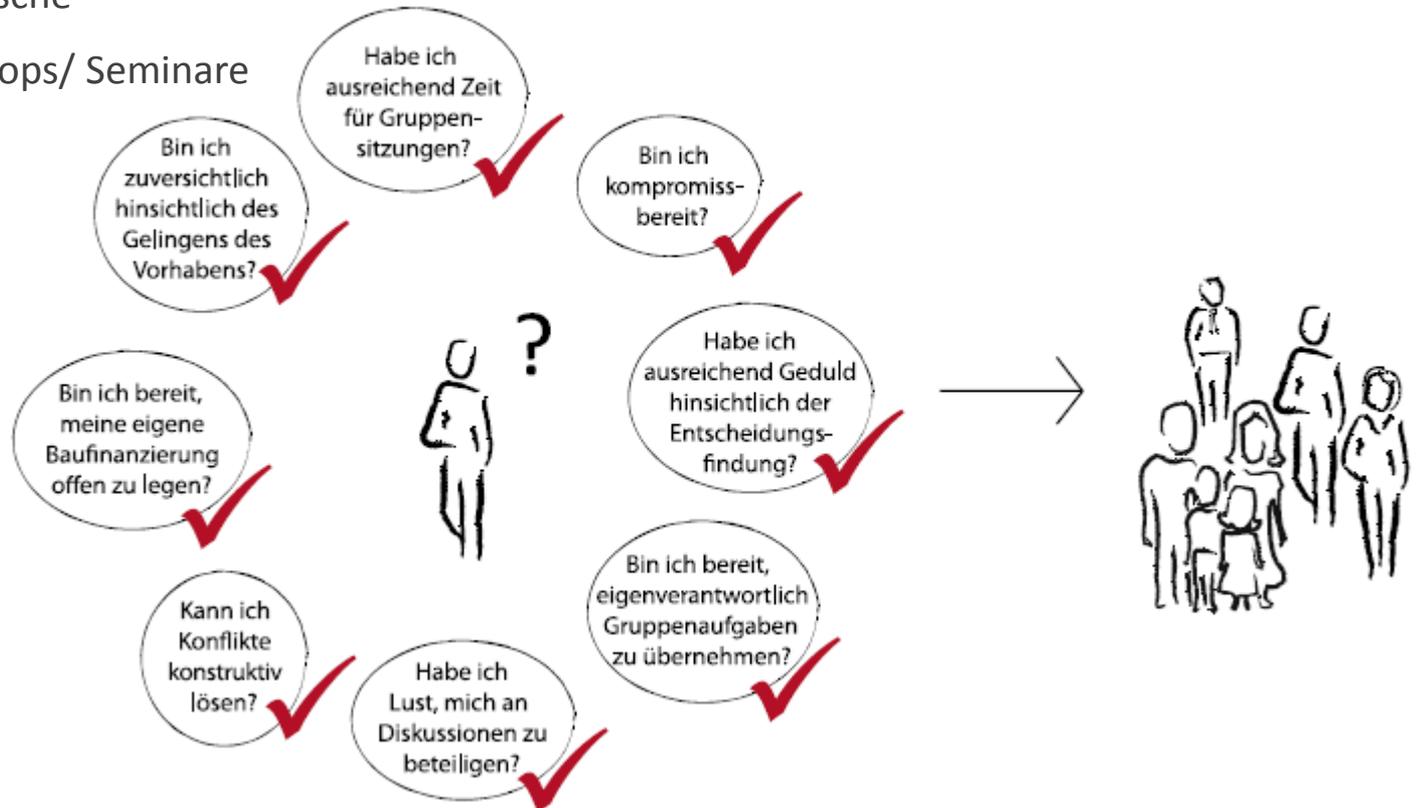
// 001 // Termine und Aktuelles	// 001 // Termine und Aktuelles
25./26.01. Deutscher AAL-Kongress in Berlin „mehr	
28.01. Nächstes Freitagscafé „Gemeinsam Bauen und Wohnen“ „mehr	
06.02. 8. Stammtisch „GenerationenWohnen Mitte“ im Kreativhaus „mehr	
25.02. Freitagscafé „Wohnen und Pflege“ „mehr	
// 002 // Informationen aus dem Netzwerk	// 002 // Informationen aus dem Netzwerk
• Fachtagung: Gemeinschaften bauen. Neue Wohnformen im Bestand und Neubau „mehr	
// 003 // Baugruppen	// 003 // Baugruppen
• Hausprojekt Leuchtturm eG hat Wohnung frei „mehr	
• Interessenten gesucht: Lichtenrade – Wohnen für Generationen „mehr	
• Baugruppenprojekt Moabit sucht Mitstreiter „mehr	
// 004 // Wohnen zur Miete	// 004 // Wohnen zur Miete
• Wohngemeinschaftskreis trifft sich regelmäßig „mehr	
// 005 // Publikationen	// 005 // Publikationen / Veranstaltungen
• DAZ-Vortragsreihe VISIONEN UND VISIONÄRE „mehr	
• Foto-Wettbewerb „Was heißt schon alt?“ „mehr	
• Pressebox	
• Berliner Morgenpost: „Der Traum von der eigenen Wohnung in der Stadt“ „mehr	
• Neues Deutschland: „Alternativlos am Spreeufer“ „mehr	

beratungsstelle@stattbau.de
www.stattbau.de
STATTBAU
BERLIN

Im Auftrag der
be im **Berlin** **Planen**
Senatsverwaltung
für Stadtentwicklung

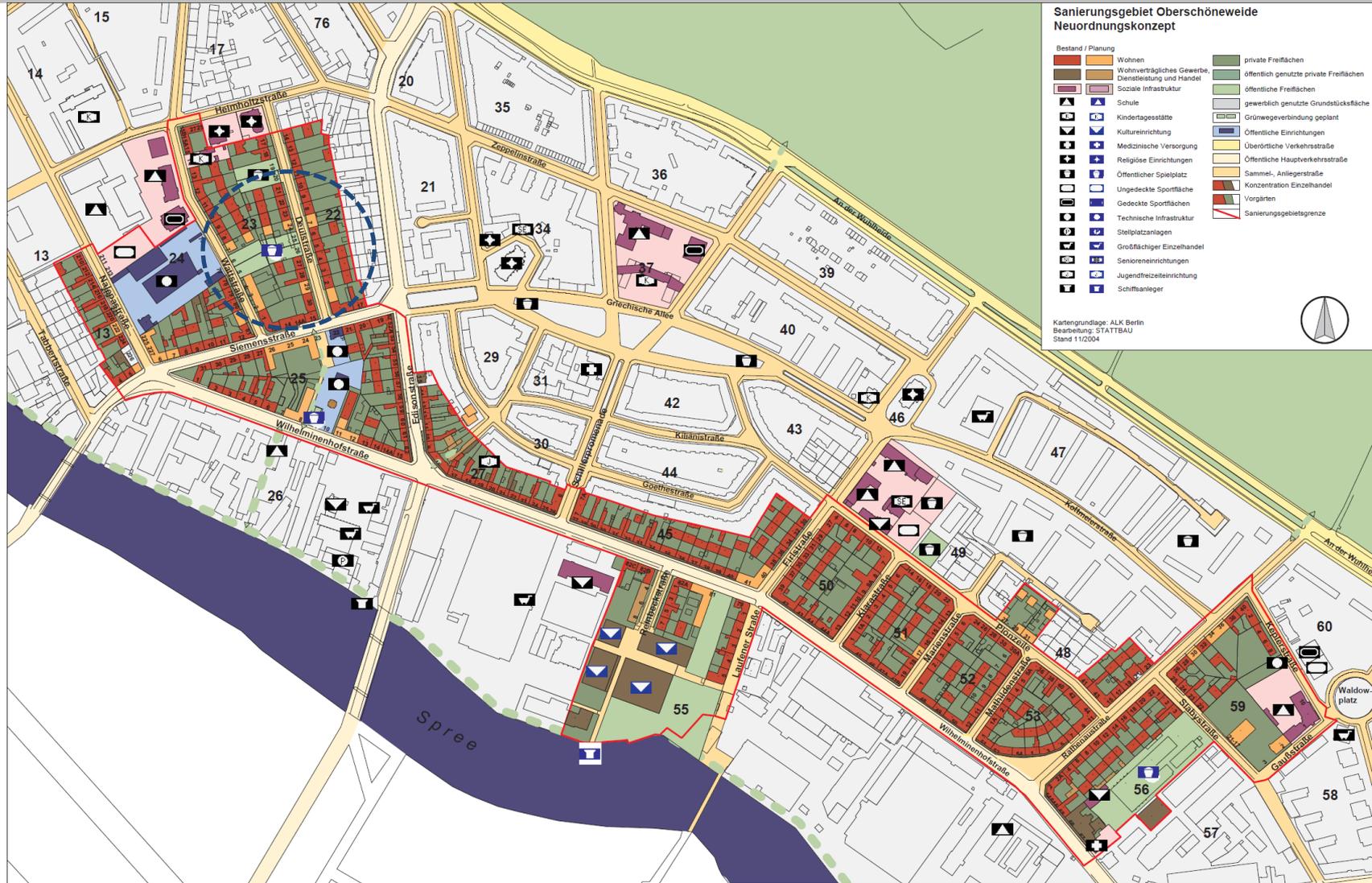
Gruppen bilden - Treffpunkte schaffen – soziale Nachbarschaften etablieren

- Freitagscafés
- Wohntische
- Workshops/ Seminare



GenerationenPark

22



Sanierungsgebiet Oberschöneweide Neuordnungskonzept

- | | | |
|--|---|---------------------------------|
| Bestand / Planung | Wohnen | private Freiflächen |
| Wohnverträgliches Gewerbe, Dienstleistung und Handel | öffentlich genutzte private Freiflächen | öffentliche Freiflächen |
| Soziale Infrastruktur | gewerblich genutzte Grundstücksfläche | Grünwegebindung geplant |
| Schule | Öffentliche Einrichtungen | Öffentliche Hauptverkehrsstraße |
| Kindertagesstätte | Öffentlicher Spielplatz | Sammel-, Anliegerstraße |
| Kultureinrichtung | Ungedeckte Sportfläche | Konzentration Einzelhandel |
| Medizinische Versorgung | Gedeckte Sportflächen | Vorgärten |
| Religiöse Einrichtungen | Technische Infrastruktur | Sanierungsgebietsgrenze |
| Öffentliche Freizeitanlage | Stellplatzanlagen | |
| Großflächiger Einzelhandel | Senioreneinrichtungen | |
| Jugendfreizeitanlage | Schiffsanleger | |

Kartengrundlage: ALK Berlin
 Bearbeitung: STATTBAU
 Stand 11/2004





Beteiligung von Kindern, Jugendlichen, Erwachsenen, Familien, Älteren, Migranten, Anwohnern, Zugezogenen ...und das von Anfang an!



Das fertige Freiluft-Wohnzimmer

..funktioniert bis heute.

..ist akzeptiert von allen Nachbarn.

..erfüllt eine wichtige Ausgleichsfunktion.



Das Samariterviertel als Kulisse ...

Das Samariterviertel liegt ca. 3,5 km vom Alexanderplatz entfernt im östlichen Randgebiet des Berliner Stadtzentrums. In dem 33,8 Hektar großen Gründerzeitviertel leben rund 6200 Menschen, darunter zunehmend Familien mit Kindern. Seit 1993 ist das Samariterviertel vom Senat förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet. Die dichte Bebauung und der hohe Versiegelungsgrad im Quartier lassen nur wenig Raum für Grün- und Freiflächen. Daher ist eines der Sanierungsziele, die vorhandenen Freiflächen aufzuwerten, Spiel- und Sportplätze zu schaffen und Höfe zu begrünen.

Die Brachflächen im Samariterviertel – ob für eine Bebauung oder eine Freiflächenutzung vorgesehen – stellen somit ein wichtiges Potential für die Freiraumentwicklung dar.

Anstöße ...

Schon im Sommer 2000 begannen einzelne Anwohner sich der Brachen anzunehmen: hier und dort wurde Müll zur Seite geräumt, eine Skulptur aufgestellt, wurden vereinzelt Blumen gepflanzt. Zu diesem Zeitpunkt waren einige der heute vorhandenen Spiel- und Sportplätze noch nicht fertig gestellt und das Defizit an Freiflächen entsprechend groß. Diese Situation gab den Anlass für die Initiative der Sanierungsbeauftragten STATTBAU GmbH. Ihre Idee war dabei von Beginn an eine Zwischennutzung möglichst vieler Brachen durch engagierte Anwohner.

Informieren und Trommeln ...

Erster Arbeitsschritt für die STATTBAU GmbH war die Erstellung einer Studie. Sie beinhaltet unter anderem eine theoretische Abhandlung des Themas Zwischennutzung und eine Analyse von sieben Brachflächen im Samariterviertel. Bereits während der Recherchephase wurde die Studie verschiedenen Stadtteilinitiativen und Verwal-

tungsfachressorts vorgestellt. Dabei wurde die Zwischennutzungs-Idee so positiv aufgenommen, dass zwischen der STATTBAU GmbH und der Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirksamtes Friedrichshain-Kreuzberg eine Weiterarbeit vereinbart wurde.

Darüber hinaus wurden während der gesamten Vorbereitungsphase die Menschen im Samariterviertel mit einer Vielfalt an Maßnahmen („Brachenspaziergänge“, Plakate, Flyer, Gespräche, Veröffentlichungen in der Presse) auf die Idee und Möglichkeiten der Zwischennutzung aufmerksam gemacht und über den Stand der Vorbereitungen informiert.

Erstmal die Eigentümer fragen ...

Da die Eigentümer einer Zwischennutzung ihrer Grundstücke zustimmen müssen, sind sie wichtige Partner für das Projekt. Als Vertragspartner konnten bisher Eigentümer von drei privaten Grundstücken gewonnen werden. Anreize für ihre Zustimmung bestehen in der Übernahme der Kosten für die Haftpflichtversicherung durch den Bezirk und in der Übertragung der Verkehrssicherungspflicht auf die STATTBAU GmbH als Sanierungsbeauftragte.

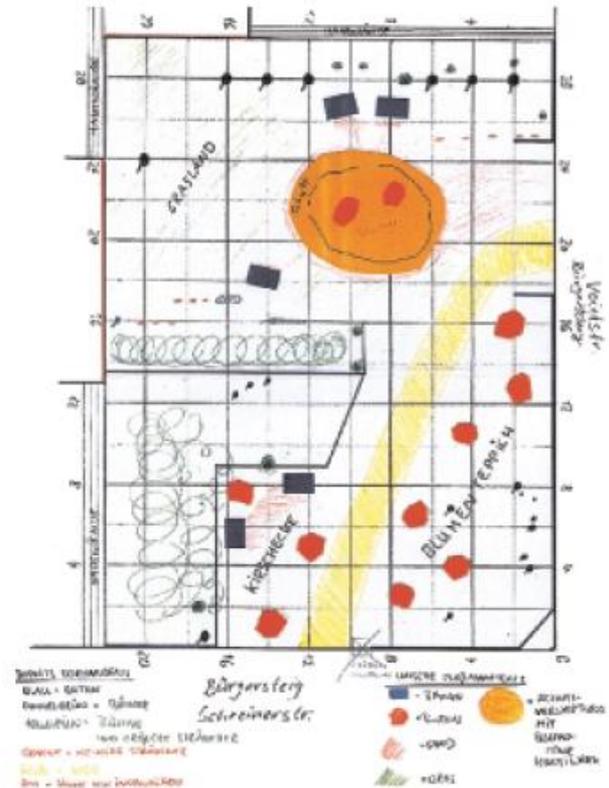
Um eine mögliche Bebauung der Grundstücke nicht zu verhindern, wurden im Rahmen der Überlassungsverträge besonders kurze Kündigungsfristen für die Zwischennutzungen vereinbart.

Wo ein Wille ist ...

Mit einem Bezirksamtsbeschluss hat der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg im Juli 2001 seinen politischen Willen für das Projekt ausgedrückt und dessen rechtliche und finanzielle Grundlage gesichert. Als Ziele des Projektes wurden gleichermaßen die Aufwertung der einzelnen Flächen, eine Stärkung von bürgerschaftlichem Engagement und die Förderung der Identifikation der Anwohner mit ihrem Viertel formuliert.



Schreiner.Voigt Von der Wüste zur Oase



Das 735 m² große Grundstück befindet sich – sonnig gelegen – an der Ecke Schreinerstraße 43/Voigtstraße 34. Zu Projektbeginn war die Brache stark vermüllt und durch Hundekot verschmutzt. Da die Fläche schon seit vielen Jahren zur Wegabkürzung genutzt wird, ist es der privaten Eigentümergemeinschaft wichtig, dass sie auch während der Zwischennutzung nicht eingezäunt wird. Für das Grundstück ist als Sanierungsziel eine blockrandschließende Bebauung vorgesehen, es steht derzeit zum Verkauf.

Der Garten Eden – Das Konzept

Unter dem Motto „Garten Eden – eine Ruheoase“ wird diese Brache durch einfache gestalterische und pflegende Maßnahmen in einen ruhigen, grünen Ort verwandelt, an dem sich Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Häuser aufhalten können.

Daniela Manke erzählt ...

Daniela Manke ist von Beginn an bei dem Projekt dabei. Bis vor kurzem wohnte sie in einem Nachbarhaus und konnte von ihrem Balkon aus auf die Fläche sehen.

Warum engagierst du dich auf dieser Brache?

„Bei mir liegt die Motivation vor allem in der Freude am Gärtnern! Und dann finde ich es auch spannend, an so einer Art „Bürgerbeteiligung“ mal auf dieser Seite des Prozesses mitzuarbeiten, von meiner Arbeit her kenn’ ich eher die andere Seite. Das Planen, der ganze Prozess von Anfang an das fand ich sehr interessant.“

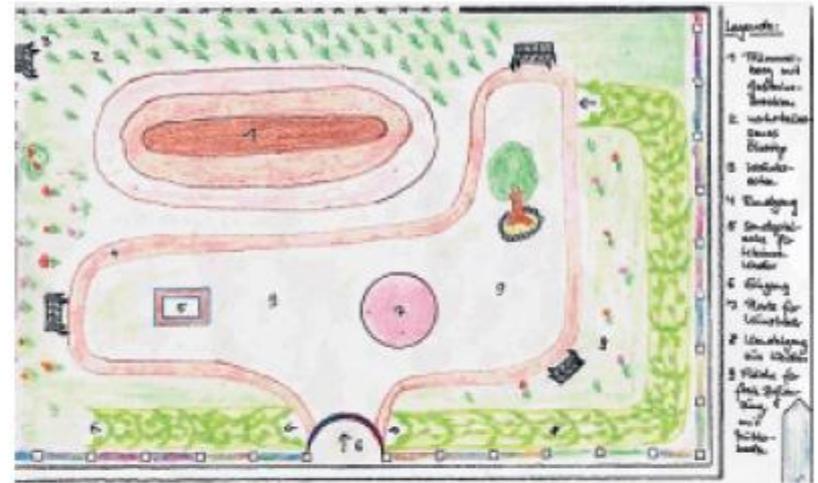


Dolziger.Voigt Vom Niemandsland zum Jedermannsland

Das Eckgrundstück an der Dolziger Straße 25–26/Voigtstraße 15 ist 818 m² groß. Die Brache ist gut einsehbar und wird von einem großen Trümmerhaufen bestimmt. Hier gab es zu Beginn des Jahres 2000 noch wenig Pflanzenbewuchs, aber viel Müll. Die Eigentümer sind verschiedene Privatpersonen und Organisationen, die z.T. in den Vereinigten Staaten ansässig sind. Sanierungsziel ist eine blockrandschließende Bebauung. Auch dieses Grundstück steht derzeit zum Verkauf.

Der Nachbarschaftsgarten – Das Konzept

Die Gestaltungs- und Nutzungsidee sieht vor, einen anziehenden Ort für alle Anwohner zu schaffen. Der Trümmerhaufen wird durch Bepflanzung in die Gestaltung integriert. Alle auf der Brache vorhandenen Materialien sollen verwendet werden. Zum Schutz vor Hunden wird die Brache mit einem Zaun umfriedet.



darunter mehrere Familien mit kleinen Kindern. Die Gruppe trifft sich regelmäßig einmal in der Woche auf der Brache und schafft dort immer wieder Neues: einen Sandkasten, einen Weidentunnel, einen solarbetriebenen Springbrunnen und vieles mehr ... Auf der gegenüberliegenden Straßenseite ist eine Gaststätte, deren Betreiber den Zwischennutzern einen Raum für die Unterbringung von Werkzeug zur Verfügung stellt.

Christa Beer erzählt ...

Christa Beer lebt seit fünf Jahren im Samariterviertel. Von Anfang an arbeitet sie auf der Brache mit.



Welche Handlungsspielräume haben die Akteure bei der Realisierung von Zwischennutzungen?

Zwischennutzer

Zwischennutzer können: suchen, anschieben, kooperieren, gestalten, nutzen, pflegen

Haben Zwischennutzer eine geeignete Fläche gefunden, ist der nächste Schritt zumeist, sich darüber zu informieren, welche Sachverhalte noch zu klären sind. Eine schwierige Aufgabe liegt oft darin, die anderen Beteiligten von Vorteilen der Zwischennutzung zu überzeugen. Sowohl bei der Informationsgewinnung, als auch bei der Überzeugungsarbeit ist es hilfreich, Unterstützung zu suchen und mit Gleichgesinnten zu kooperieren. Möglich ist das z. B. durch die Gründung von Vereinen, das Einschalten eines „Agenten“ oder die Bildung von Netzwerken. An manchen Orten bietet auch die Kommune Unterstützung an.



Eigentümer

Eigentümer können: interessieren, unterstützen, überlassen

Eigentümer von ungenutzten Immobilien haben die Pflicht, ihre Grundstücke in einem sicheren und ordentlichen Zustand zu bewahren. Diese Anforderung und die Unterhaltung vorhandener Gebäude (z. B. die Instandhaltung von Dächern, Heizung, etc.) oder Infrastruktur stellen oftmals kostenintensive Aufgaben dar. Das kann ein Grund sein, sich für eine Zwischennutzung (und damit verbunden: die Übergabe in pflegende Hände) zu interessieren und diese zu unterstützen. Eine solche Unterstützung besteht in der Überlassung der Brache oder des Gebäudes zum Zwecke der Zwischennutzung. Hinsichtlich möglicher Einnahmen aus Miete oder Pacht wird der Eigentümer die Marktlage berücksichtigen und sich gegebenenfalls mit einer Reduzierung seiner laufenden Betriebskosten zufrieden geben.



Kommunen

Kommunen können: initiieren, fördern, abstimmen, prüfen, betreuen

Kommunen können mit einer Unterstützung von Zwischennutzungen Impulse für die Quartiersentwicklung geben und bürgerschaftli-

ches Engagement fördern. Hilfreiche Dienstleistungen sind dabei u.a. die Weitergabe von Informationen an Zwischennutzer und Eigentümer, eine gute interne Abstimmung und die finanzielle Förderung.

Wenn sich die Verwaltung entscheidet, „Zwischennutzung“ als ein neues Aufgabenfeld zu sehen, kann sie die Potenziale von Zwischennutzungen gezielt für die Stadtentwicklung einsetzen. Dabei können bestehende Instrumente eingesetzt werden (z. B. in Sanierungs-, Quartiersmanagement- oder Stadtbau Ost –Gebieten) oder neue Wege beschritten werden (z. B. mit Koordinierungsstellen):

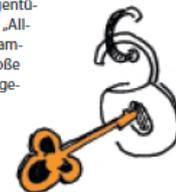
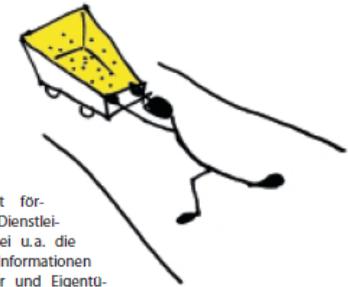
Mit der Einrichtung kommunaler Koordinierungsstellen für Zwischennutzungen werden auf lokaler Ebene Anlaufpunkte für potenzielle Zwischennutzer etabliert. Koordinierungsstellen können Interessenten auf Basis ihres Nutzungsprofils geeignete Immobilien anbieten und unbürokratische Hilfe bei Genehmigungsfällen leisten. Die Umsetzung von Zwischennutzungen wird beschleunigt, indem aufwändige Recherchen, die üblicherweise auf jeden Zwischennutzer zukommen, entfallen.

Als eine der ersten Kommunen in Deutschland hat der Bezirk Marzahn-Hellersdorf im vergangenen Jahr eine Koordinierungsstelle für Zwischennutzungen eingerichtet. Hier werden ausschließlich Immobilien aus kommunalen Besitz vermittelt. Hintergrund ist dabei vor allem der zunehmende Leerstand an öffentlichen Einrichtungen in Marzahn-Hellersdorf, der immense Kosten für Unterhalt und Sicherung der Gebäude und Grundstücke nach sich zieht.

Agenten

Agenten können: initiieren, vermitteln, organisieren, koordinieren, sichern, präsentieren, dokumentieren

Die erfolgreiche Umsetzung von Zwischennutzungsprojekten hat in den letzten Jahren vereinzelt zur Herausbildung von so genannten „Agenten“ geführt. Ihr Leistungsspektrum reicht von moderierten Nutzerforen, über die Einrichtung projektspezifischer Ideenbörsen und Beratung bei Konflikten zwischen Eigentümer und Zwischennutzern bis hin zu „All-inclusive-Paketen“, bei denen für ein gesamtes, leer stehendes Gebäude oder eine große ungenutzte Freifläche Nutzungsprojekte gefunden und koordiniert, Förderungen beantragt und Wirtschaftlichkeitsberechnungen erstellt werden.



Thesen

-  **Gemeinschaftliche Projekte** sind ein **Baustein** für gemischte Quartiere und inzwischen anerkanntes Modell in der Gesellschaft
-  **Gemeinschaftliche Projekte** sind „Leuchttürme“ in der ökologischen Debatte
-  **Generationengerechte Quartiere** brauchen kompetente **Partner** in Politik, Verwaltung, bei Wohnungsbaugesellschaften und Fachleuten
-  Besondere Vorhaben benötigen mehr **Ressourcen**
-  **Vom Ich zum Wir** – ein Thema mit gesellschaftlicher Tragweite

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

www.netzwerk-generationen.de

www.stattbau.de

Constance Cremer | STATTBAU Berlin

