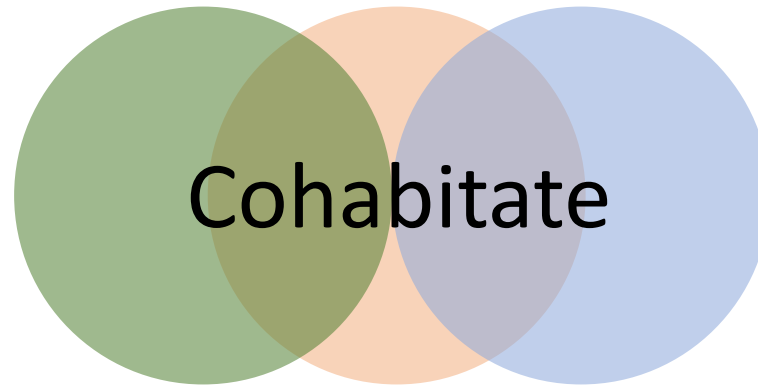
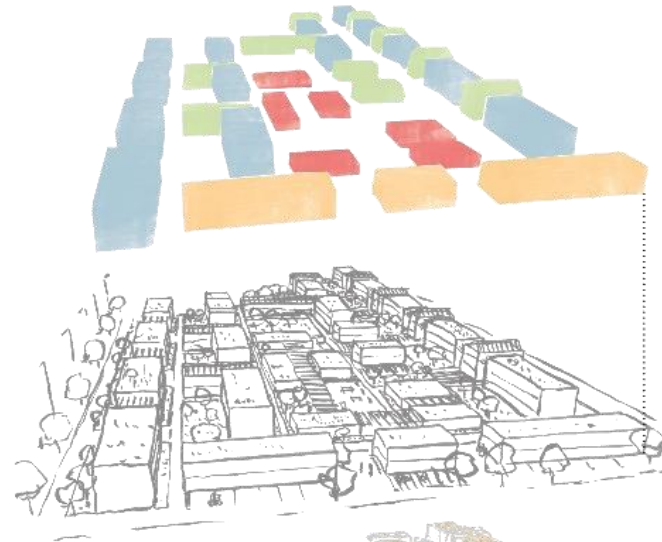




Zukunftsweisendes und CO2-neutrales Wohnen
zu bezahlbaren Konditionen

Fiktive Planung für ein Grundstück in Karlsruhe von 2,2 Hektar



- COWORKING - GEWERBE
- WOHNEN
- GEMEINSCHAFTSFLÄCHE
- SOZIALE / KULTURELLE NUTZUNG



Grundlage für die Planung sind „Units“

Wohnen

Wohnen 231 Units

Gemeinschaft 131 Units

GRZ: 0,25
(7.000 m²)

Arbeiten

Gastronomie 8 Units

Co-Working/ Gewerbe 21 Units

GFZ: 0,68
(19.050 m²)

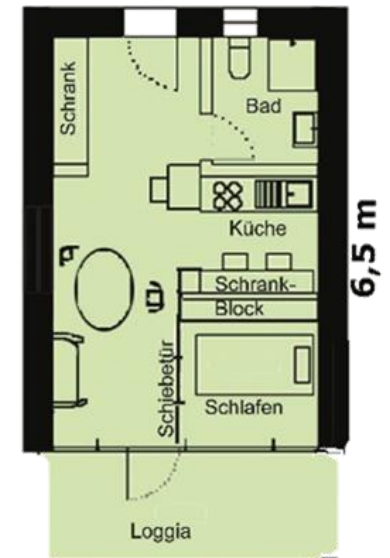
Soziale/ Kulturelle Nutzung

48 Units

EINE UNIT

Laubengang

5,5 m



Cohabitate



Die sozialen Einrichtungen sind unmittelbar in der Mitte der Siedlung verankert. Sowohl KITA als auch Pflegehaus werden dadurch nicht nur optisch, sondern auch lebenspraktisch Teil des gesamten Quartiers. Hierbei liegen das Pflege- sowie Gästehaus kurz vor der *leisen Zone*. Kulturhaus, Café und KITA hingegen unmittelbar hinter den Gewerbehäusern, wo es lauter und öffentlicher zugehen darf.

Die Grünflächen im vorderen Bereich enthalten Spielflächen und sogenannte *Bauerngärten*, mit überwiegender Nutzbeplanzung. Die Grünflächen im hinteren Teil der Siedlung sind dem ruhigen Erholungs-Aufenthalt sowie ebenfalls Nutzgärten vorbehalten.

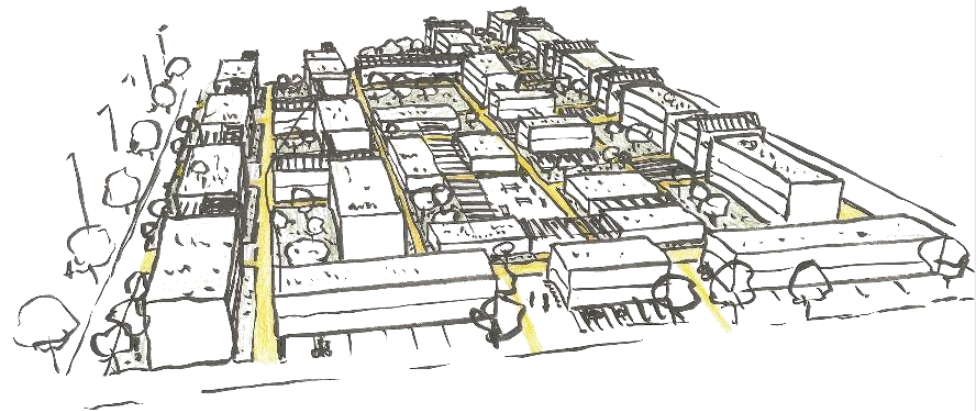
Auf den Dächern befinden sich großteils extensive Begrünung sowie Photovoltaik/ thermische Kollektoren. Nur wenige Dächer weisen intensiv begrünte Dachgärten auf.

Zwei der Gemeinschaftshäuser sind sogenannte Technik-Häuser, in denen eine KWK-Anlage sowie Fahrrad-Unterstellungen als auch entsprechend Werkstätten untergebracht sind. Die für Versorgung, Besucher sowie Kranken- und Versehrten-Fahrten vorgesehenen Parkplätze als auch jene des Carsharing-Pools liegen an den Längsseiten der Siedlung.

Um keine *gated community* zu werden, soll das Mittel der Weiterführung öffentlicher Wege durch die Siedlung eingesetzt werden. Die einzelnen Gebäude werden über Laubengänge erschlossen bzw. sind durch Brücken miteinander verbunden.

Die Anordnung der einzelnen Gebäude und ihrer Nutzung orientiert sich von laut nach leise, sodass Bewohner mit einem Ruhebedürfnis im hinteren Teil der Siedlungsanlage wohnen können. Gegebenenfalls kann dieser Teil auch durch Tore oder Hecken vom restlichen Teil der Siedlung optisch getrennt werden, sodass das Signal der *anderen* Nutzung intuitiv verstanden wird.

Ein weiteres Kriterium ist die solarthermische Ausrichtung der Siedlung.



Die 3 Säulen der Nachhaltigkeit

Repräsentiert in *Cohabitate*



Ökologie

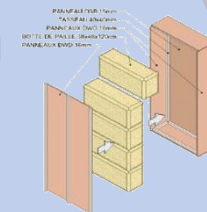


Baustoff
Stroh, Holz ggfs.
auch partiell Lehm

Lage
Überbauung von
versiegelter Fläche



Autarkie
Dach- und
Fassadenbegrünung,
Photovoltaik/-thermie,
Infrarotheizungen bzw.
KWK-Anlage,
Zisterne & Grauwasser,
Naturkeller,
SoLaWi und Stadt-
Land-Verbund



Grundlagen im Bauprozess
Bauteam-Verfahren
Lean Construction am Bau
Modulbauweise

Finanzierung
Erbbaurecht, Kommunalen
revolvierender Fond, EU-
Förderung durch „Jessica“



Ökonomie

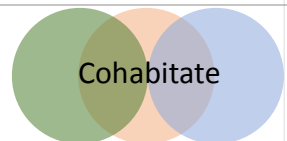
Soziales

Schaffung eines sozialen Zusammenhalts
Verdichtete private Einheiten zu Gunsten
Gemeinschaftsräumen, sozialer & kultureller
Infrastruktur, Gewerbe- und Co-Working Spaces;
informelle Unterstützungssysteme



**Bezahlbarer
Wohnraum**

**eG Genossenschaft
oder Modell
Mietshäuser-
Syndikat**



cohab app

Schon während der **Findungsphase und des Gemeinschaftswerdungsprozesses** einer Bewohnergruppe sowie am Beginn der Bauherrenschaft hat es sich als sehr sinnvoll erwiesen, über **elektronische Kommunikationsinstrumente** zu verfügen. Auch um die **Kommunikation innerhalb eines bestehenden Wohnprojektes** am Laufen zu halten und alle sozialen, technischen, administrativen und organisatorischen Belange transparent und schnell sichtbar mit einzubeziehen, lohnt sich die Entwicklung einer speziell auf das Wohnprojekt ausgerichteten App, wozu es bereits funktionierende Vorbilder gibt. Dazu sollte sich die Gemeinschaft von Vorneherein die **Anstellung eines Entwicklers** leisten, der anschließend diese App auch immer wieder nachjustieren und pflegen kann.

Mobili und TransPorto

Über die App kann ein Auto bei einem Carsharing-Anbieter bestellt und sofort bekannt gegeben werden, wenn es wieder verfügbar ist und wo es abgestellt wurde. Außerdem können freie Kapazitäten bekannt gemacht bzw. nachgefragt werden. Auch Lastenräder oder andere Spezialfahrzeuge können so in ihrer Verfügbarkeit eingesehen und gebucht werden. Ebenso kann hier eingetragen werden, wo ein Paket abgegeben wurde.

Sozia und Sozios

Hier können Angebote für gemeinschaftliche Unternehmungen und Projekte mit Datum und Ort eintragen, Begleitung gesucht und Feste angekündigt werden.

News

Alle aktuellen Ereignisse, die das ganze Wohnprojekt betreffen, wie Ankündigung von Feiern, Geburtstage etc. sowie ggfs. Neuigkeiten aus dem umgebenden Stadtteil können hier eingestellt werden.

Eco-Measuring

Durch regelmäßige Verbrauchsmessung können Schwachstellen erkannt und Verbrauch reduziert, bzw. Ressourcen intelligenter eingesetzt werden. Dazu sollte eine öffentlich einsehbare Tabelle vorhanden sein. So kann auch jeder Bewohner und Nutzer sofort Verbrauch, Zisternenstand, etc. einsehen,

State of the Rooms

Gemeinschaftsräume und Equipment können hier gebucht und auf Verfügbarkeit eingesehen werden, defekte Geräte gemeldet, wichtige Neuerungen vorgestellt, Reparaturtage angekündigt werden etc.

Meetings

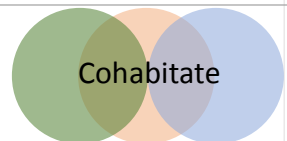
Alle projektrelevanten Daten für Meetings, also erforderliche Teilnehmer, Tagesordnung, Treffpunkt und Uhrzeit werden hier bekannt gegeben. Auch werden Ergebnisse dort veröffentlicht. So wird Transparenz geschaffen und sicher gestellt, dass ein reibungsloser Fluss der wichtigen Besprechungen stattfindet.

Helfen-Teilen-Finden

Wer Hilfe braucht oder geben kann, wer etwas zu verleihen hat, wer etwas abzugeben hat oder selbst sucht, trägt sich hier ein.

Obligatio

Enthält Kontaktzeiten und -daten von Ansprechpartnern um Ihnen wichtige Informationen weiterzugeben. Auch können Fragen gestellt oder Hilfe eingeholt werden. So können sich auch ganze Aufgaben-Gruppen, wie z. B. die Garten-gruppe etc., hier miteinander verständigen.



Ökonomie

Bezahlbarkeit ist das große Credo dieser Tage, wenn es um Neubauten geht. Dennoch entstehen immer mehr Wohnungen im Segment für „Double-Income-no-kids“ und die wenigen Sozialwohnungen, die gebaut werden, unterliegen einer lediglich 15-jährigen Sozialbindung. Gleichzeitig befinden wir uns in einer Zeit, in welcher der Lebenshaltungs- als auch der Mietindex enorm gestiegen sind. Wohnungen kosten zum Teil mehr als 50 % des Haushaltseinkommens. Dies kann zu Verlustängsten als auch zu konkreter Verarmung führen.

Unser Bemühen zielt daher auf **langfristig bezahlbaren Wohnraum** ab. Dies setzt Zeit für informelle Unterstützungssysteme frei, welche ansonsten in Erwerbstätigkeiten fließen müsste. So meinen wir, dass sowohl eine menschliche Gesellschaft bestehen bleibt, als auch Geld zurückgelegt werden kann, um im Alter oder bei Krankheit darauf zurück greifen zu können. Das wiederum entlastet nicht nur den Staat bzw. die Kommune, sondern trägt auch zur Generationengerechtigkeit bei.

Nicht zuletzt sind wir auch daran interessiert, die **ökologische, ökonomische und soziale Resilienz von uns Stadtbewohnern zu befördern**. Instrumente dafür sind unter anderem Selbstversorgung, gemeinsames Kochen und Haltbarmachen von Lebensmitteln sowie die Unterhaltung von Versorgungsgärten und das Instandhalten oder Reparieren von persönlichem wie auch Gemeinschaftsgut. All dies bedeutet Ressourcenschonung und Müllvermeidung.

Wie aber lässt sich realisieren, Wohnraum so preiswert zu erbauen, dass Miete für solche Menschen leistbar wird, welche sich um andere Menschen und um Nachhaltigkeit in ihrer Lebensführung kümmern? Diese Frage hat uns zu einer Reihe von Maßnahmen geführt, von denen wir meinen, dass sie jeweils einen großen Teil zur Bezahlbarkeit beitragen:

Erbpacht und Kommunalen revolvierender Fond

Muss ein Grundstück nicht erworben werden, sondern wird durch Erbpacht zur Verfügung gestellt, so fällt ein großer Brocken zinsträchtiger Anschaffungskosten von vorneherein weg und verlagert sich nicht auf die Miete der kommenden Jahrzehnte.

Selbstverständlich bestehen auch zwischen privaten Grundstücksbesitzern und Bauherren solche Erbpachtverträge. Sollte jedoch eine Kommune ein Grundstück

in Erbpacht vergeben, so bleibt ihr die Gestaltungs- und Planungshoheit im vollen Umfang bestehen. Zudem sind Erbbau-Grundstücke auch durch die Kommune beleihbar. Und letztlich erhält eine Kommune durch die Erbpacht über eine lange Zeit eine berechenbare und sichere Einnahmequelle.

Um dies zu ermöglichen, hat z.B. *die Stadt Ulm* schon vor über 30 Jahre ihre Bodenpolitik verändert, indem sie systematisch von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht. Mittlerweile existiert dazu sogar ein EU-Mittel. Das Programm heißt *JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas)*. Mit diesem werden Kommunen in die Lage versetzt, mittels eines nachhaltigen Finanzinstruments Grundstücke über das Vorkaufsrecht zu erwerben. Es handelt sich dabei um die Einrichtung eines revolvierenden Fonds. An diesem können sich die Bürger der Stadt mit Einlagen beteiligen. Auf diese Weise können Finanzierungen von wünschenswerten Bauprojekten zu einem wesentlich geringeren Zinssatz als jenem, welcher von Banken angeboten wird, realisiert werden. Gleichzeitig erneuert sich der Fond durch die Rückzahlungen der Fondnehmer.

Beispiele:

- *Hamburg: Strategisch wichtige städtische Grundstücke werden nur noch im Erbbauerecht vergeben.*
- *Leipzig, März 2017, Amt für Stadterneuerung und Wohnungsbau-förderung (ASW) führt zusammen mit der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ein Modellprojekt durch: Zwei Grundstücke sollen im Erbbauerecht ausgeschrieben werden, um das innerstädtische kostensparende und kooperative Wohnen zu fördern.*
- *Landkreis Erding bei München, Februar 2017: Erbbauerechtsprogramm zur sozialen Eigenheimförderung.*
- *Berlin: Verstärkte Nutzung des Erbbauerechts seit 2016.*

Bauteam-Verfahren

Wird das sogenannte Bauteam-Verfahren angewandt, in welchem vom ersten Tag an Bauherr, Planer und Ausführende an einem Tisch sitzen, so besteht nicht nur die Möglichkeit, dass die geballte Ladung an Knowhow zusammenkommt, sondern auch, dass unnötige Baumaßnahmen vermieden und Optimierungen von Beginn an mitgedacht werden. Es wird hier also nicht

wie üblich, zunächst nur das Gespräch zwischen Bauherrn und Architekten geführt und anschließend von diesem die einzelnen Teilaufträge an die Ausführenden vergeben, sondern die Ausführenden sind von vorneherein am Planungsprozess beteiligt. Das reicht bis zu den zu erwartenden Kosten, die als Pauschalen angegeben werden. Dies wiederum bedeutet letztlich auch, dass von Anfang an der Preis für die Baumaßnahme feststeht.

Die *Architektenkammer Baden-Württemberg* unterstützt diese Art der gemeinschaftlichen Herangehensweise ans Bauen durch entsprechende [Broschüren](#) und [Beratung](#). Es gibt mittlerweile viele Architektur-Büros, welche mit dieser Art der Planung vertraut sind. Die Bauzeit verkürzt sich so erheblich und die Qualität des Neubaus wird gesteigert.

Beispiele:

- *Architektur3 (79261 Gutach-Bleibach, bestehend aus: Carré Planungsgesellschaft mBH, Regiowerk GmbH und Werkgruppe 1)*
 - *In den letzten zehn Jahren wurden in Freiburg über 200 Gebäudeeinheiten - vom Einfamilienhaus über Reihenhäuser bis hin zu kompletten Wohnanlagen und Gewerbebauten im Bauteam-Verfahren errichtet.*
 - *Maßgeblich am Projekt ‚Mainz-Großberg‘ beteiligt, hier Handwerker der Region als Maxime.*

Lean Construction am Bau

Lean Construction ist ein Begriff, der originär aus der Auto-Industrie stammt. Er bedeutet, dass mittels eines Computer-Programm-gestützten Verfahrens der Produktionsprozess dahingehend optimiert wird, als dass kein Material unnötig im Voraus gelagert werden muss, kein Handgriff zweimal getan wird sowie, dass alle notwendigen Abläufe unter dem Gesichtspunkt einer optimierten Taktung stattfinden. Somit trägt auch *Lean Construction* zur enormen Verkürzung der Bauzeit sowie Kostenreduktion bei.

Am *KIT* wurde dieses Verfahren als eine Möglichkeit erkannt, auch in Bezug auf das [Bauen](#) eine Prozessoptimierung durchzuführen. Dafür existiert ein besonderer [Lehrstuhl](#), welcher wiederum auf diesem Gebiet eng mit der [Firma Weisenburger Bau](#) zusammenarbeitet, die dieses Bau-Produktions-Verfahren bereits in der Praxis anwendet.

Vorgefertigte Modulbauweise

Wird ein großer Teil der Bauelemente bereits vorgefertigt an die Baustelle geliefert und dort nur noch zusammen montiert, ist man nicht nur saisonal unabhängiger, sondern es muss auch am Bau direkt letztlich weniger Personal eingesetzt werden. So kann schneller und effektiver gebaut werden. Bis zu einem gewissen Maße macht man sich damit die Vorteile des Plattenbaus zu Nutze.

Folglich haben wir uns eine *Unit* (Grundmodul) überlegt, von deren Größe aus das gesamte Projekt berechnet werden kann. So kann sich die Planung auf eine serielle, modulbasierte Bauweise konzentrieren und sowohl Gebäudehülle als auch Innenausbau direkt an der Baustelle montiert werden. Leitungen, Anschlüsse, Fenster und Türen sind bereits vormontiert.

Wir haben hier als leitendes Beispiel zum einen die [Kalkbreite in Zürich](#), welche mit einem maximalen Anspruch von ca. 35 m² für eine Singlewohnung operierte, Wohneinheiten in Clusterwohnungen zugunsten mehrerer Gemeinschaftswohnräume sogar noch kleiner gestaltete. Zum anderen orientierten wir uns auch an der [Residence Jules Ferry in St. Diè](#), welche mit vorgefertigten Modulen, bestehend aus KL-Holz, errichtet und mit vorgefertigten, Stroh gefüllten Boxen gedämmt wurde.



Beispiele:

- *Residence Jules Ferry – St.Diè, Vogesen (Frankreich):*
In Holz-Strohbauweise; mit dem Architekturbüro ASP Architecture 88100 Saint-Die-des-Vosges und in Zusammenarbeit mit dem RFCP (Resau Francais de la construction paille)

Einfache Ausstattung des Neubaus

Die Baukosten verringern sich nochmals ohne qualitative Einbußen, wenn von vorneherein mit dem Bauherrn vereinbart wird, dass die einzelnen Wohn- und Nutz-Elemente nur mit den vom Gesetzgeber geforderten Grundausrüstungen versehen werden. Das bedeutet, dass die Wohn- und Nutzeinheiten mit allen sicherheits- und gebäudetechnisch-relevanten Einrichtungen aber nichts darüber hinaus ausgestattet werden.

Die Bewohner und Nutzer haben dann die Möglichkeit, sich über einen Katalog zusätzliche Elemente, wie z. B. eine Einbauküche, zusätzliche Schränke, Raumteiler-Elemente, andere Bodenbeläge, etc. in ihren Wohnungen einbauen zu lassen. Dies muss jedoch privat bezahlt werden. So werden unnötige Luxus-Segmente vermieden, wodurch ebenfalls der Gesamt-Baupreis drastisch reduziert wird.

Reduzierter Privatraum zu Gunsten ausreichendem Gemeinschaftsraum

Der Einzelne benötigt nicht mehr so viel Platz für sich, wenn Aktivitäten, welche nicht die Privatsphäre der eigenen Wohnung benötigen, in Gemeinschaftsräumen stattfinden. Dazu können Einrichtungen zählen wie Hauswirtschaftsräume, große Gemeinschaftsküchen, aber auch Werkstätten, Musikräume, Bibliotheken, Büros etc. Auch sogenannte Joker-Räume, welche für temporären Bedarf dazu gemietet werden können, sind möglich. Diese Art des Vorgehens gilt nicht nur für den Wohnbereich, sondern auch für den gewerblichen Teil (Co-Working).

So können die privaten Räume kompakt geplant werden. Die Gemeinschaftsräume werden von allen genutzt, jedoch vom Einzelnen immer nur temporär. Es findet also eine Verdichtung des gesamten Platzbedarfs statt, bei keinerlei Einbußen der individuellen Entfaltung.

Die Gemeinschaftsräume werden über eine Umlage der Miete von jedem Mieter mitgezahlt. Durch diese Art des Gemeinschaftsraum-Teilens, können z. B. qualitativ hochwertigere Werkzeuge und Equipment für die jeweiligen Nutzungen angeschafft werden. Das wiederum sorgt dafür, dass der Lebenszyklus von solchen Geräten länger und nachhaltiger ist, da sie entweder über eine Leihfirma angeschafft werden oder aber repariert werden können. Auch sollte ent-

sprechend Personal für diese Räumlichkeiten eingestellt und im Grundpreis mitberechnet werden, was wiederum Arbeitsplätze schafft.

Beispiele:

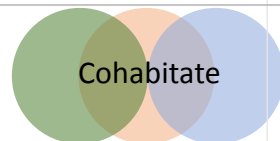
- Zürich: Genossenschaft Kalkbreite, Hunziger Areal
- Dortmund: WohnReWir am Tremoniapark
- Bielefeld: Wohnprojekt Kapellenbrink
- Wien: Wohnprojekt Wien

Ökologie

Der Weltagrar-Rat hat 2008 in seiner Veröffentlichung „*The state of food and agriculture*“ und in seinen generellen „*Recommendations*“ postuliert, dass für Erholung des Klimas und Reduktion der Erderwärmung sowie für Ernährungssicherheit - auch in unterentwickelten Ländern - der Rückbau der Landwirtschaft, welche auf großen Flächen durch internationale Konzerne betrieben wird als auch Hilfen beim Wiederaufbau kleinbäuerlicher, regionaler und ökologischer Landwirtschaft sowie entsprechender Wirtschaftskreisläufe erforderlich sei.

So einfach eigentlich und auch so logisch, denn regionale Nahrungspflanzen sind vertraut mit Umgebung und Klima, es kürzen sich Transportwege ab und es wird keine Konkurrenz durch importierte Waren geschaffen. Ausreichend gesunde und sattmachende Ernährung würde so garantiert. Wir hielten diese Empfehlungen für sehr wegweisend, nicht nur in Bezug auf Ernährung, sondern auch hinsichtlich der Baumaterialien, ihrer Herkunft, eingesetzter Primärenergie und ihrer Transportwege.

De facto ist es so, dass Sand, der für Beton gebraucht wird, knapp wird. Auch wird bei der Betonproduktion enorm viel CO₂ freigesetzt. **Wie also modern bauen, ohne weiter Ressourcen zu verschwenden, mit regionalen Rohstoffen und möglichst auch ohne weiteren Müll zu produzieren?** Bei unseren Recherchen stießen wir ganz schnell auf Stroh.



Baustoff Stroh

Dieses eigentlich alte Baumaterial hat es in sich. Nicht nur, dass es mittlerweile eine breite Bewegung in Europa gibt, welche sich darum bemüht, diese Bauweise wieder zu implementieren (über Machbarkeit, Zertifizierung, Implementierung verschiedener moderner Produktionsweisen). Das Bauen mit Stroh ist auch tatsächlich in jeglicher Hinsicht die umweltschonendste Bauweise, spart am meisten Energie bei Produktion und anschließender Nutzung und ist völlig rückbaufähig. Häuser aus diesem Material, brauchen nur noch sehr wenig Haustechnik um Kühlen und Heizen zu besorgen. Die Innenräume sind diffusionsoffen, haben ein gesundes Wohnklima, sind sogar für Allergiker geeignet und halten, berücksichtigt man die solarthermische Ausrichtung der Baukörper und sommerliche Beschattung, ihre Temperatur nahezu konstant.



Diese Art zu bauen ist nicht unbedingt preiswerter als konventionelles Bauen. Eine industrielle Modulbauweise ist für den klassischen Strohbau in Form von Stroh, Holz und Lehm, noch nicht gänzlich und im Sinne von Industrie 4.0 umgesetzt. Jedoch existiert in Frankreich ein siebenstöckiges Strohballen-Gebäude, welches überwiegend in einer solchen Vorfertigung errichtet wurde. Für uns wäre also **Stroh-Bauweise entsprechend dieser Vorfertigung das momentane Mittel der Wahl**, denn es ist erprobt und hat die Zielsetzung von CO²-Einsparung sowie Bezahlbarkeit des Wohnens erreicht.

Wir sind der Meinung, dass in Zukunft Gebäude überwiegend aus Stroh errichtet werden sollten, denn Stroh wächst auf dem Acker um die Ecke, was kurze Transportwege bedeutet und steht zu keiner Nahrungspflanze in Konkurrenz.

Autarkie...

Autarkie hört sich nach „Walden“ von H.D. Thoreau an – also eher romantisch. Welchen Zusammenhang will man da mit *urbaner Umgebung* herstellen? Jedoch - es ist alles andere als romantisch. Es geht um die Versorgung mit Energie, Wasser und Lebensmitteln auf dezentrale Art, um damit Transportwege, Ressourcen, unnötige Emissionen und Müll zu sparen, ja sogar Versorgungssicherheit zu gewähren. Und das sind Maximen für die Zukunft, wollen wir, dass weiter Menschen in Frieden und Wohlstand auf dieser Erde leben können.

De facto gibt es dazu bereits Experimente, die weltweit Aufsehen erregten, wie das Earthship, das bemüht ist, ein in sich geschlossenes Kreislaufsystem zu gestalten. Wasseraufbereitung in Behältern, Wassersammeln, thermische und solare Kühlung bzw. Heizung, wie auch eine Lebensmittelproduktion durch Permakultur und kluge Bewässerungssysteme sind darin Elemente, die zu realisieren teilweise bereits gelungen sind. Kritik: Es verbraucht noch zu viel Platz. Dennoch wird es inzwischen wissenschaftlich begleitet. Dipl. Ing. Architekt Ralf Müller arbeitet im Rahmen seiner Masterarbeit (Uni Stuttgart, Lehrstuhl für Bauphysik) an dem ersten von Baubehörden genehmigten Earthship in Tempelhof (74594 Kreßberg) mit. In diesem Rahmen ist auch das Institut für biobasierte Materialien und Stoffkreisläufe in der Architektur (BioMat) am ITKE der Uni Stuttgart zu erwähnen, welches sich eben genau auch um solche Belange in ihrer Forschung und Lehre kümmern.

Auch die seit 30 Jahren bestehende Utopie-Siedlung Tamera in Portugal forscht und arbeitet an solchen selbstversorgenden Systemen, an der Nutzung von dem was da ist, nämlich Wind, Wasser, Sonne und Erde. Mit zunehmenden Erfolgen und Ergebnissen. Kritik: Es ist eine *Insel* – zurückgezogen von jeglicher existierender Realität, finanziert durch Sinnsucher aus der ganzen Welt, die viel Geld für Kurse dort lassen.

Dass aber z. B. eine Hochschule Lübeck mit dem Projekt BUILD NOW! explizit auf Autarkieforschung setzt, deren wesentlicher Schwerpunkt in den Bereichen Technik und Forschung liegt, zeigt, dass das Thema sehr wohl und ganz real in der Mitte der Wissenschaft und Forschung angekommen ist. Bei diesem Projekt werden Gebiete der Energie- und Wasserautarkie sowie der Gebäudeautomation betrachtet. Das Nutzerverhalten und somit auch der

Energie- und Wasserbedarf wird beobachtet, analysiert und auf Optimierung untersucht. Ziel ist es, zukünftigen Architekten, durch die bewusste Wahrnehmung der Gewinne und Verbräuche einen verantwortungsvollen Umgang, mit ihrer Umwelt zu schaffen.

Vor dem Hintergrund schwindender Ressourcen, einem Übermaß an CO₂-Emissionen etc., ist dies also in der Tat ein Thema, dem nun doch langsam immer mehr Bedeutung zugemessen wird, als man ihm lange und milde belächelnder Weise zugestehen wollte. Innerhalb einer Siedlung von Cohabitate wollen wir deswegen zum Zwecke einer partiellen Autarkie mit den Techniken operieren, die sowohl bereits erprobt, als auch im Tagesablauf von Erwerbstätigen machbar sowie im Rahmen der Bezahlbarkeit liegen. Allerdings heißt das nicht, dass die zu Beginn installierten Einrichtungen dafür „in Stein gemeißelt“ sind und nicht noch optimiert werden können. Durch das Segment *Eco-Measuring* auf der *cohab app* lässt sich mit Sicherheit nach kurzer Zeit eine kluge Weiterentwicklung gemeinsam angehen.

... Photovoltaik und Holzgas-Blockheizkraftwerk

Die Energiegewinnung einer Cohabitate Siedlung soll, wie alle anderen Installationen, dem Leitgedanken der Nachhaltigkeit und Autarkie folgen. Dadurch, dass sich die Anschaffungskosten für Photovoltaikanlagen stetig verringert haben und die jährlichen Betriebskosten mit ca. 1 % der Investitionskosten vergleichsweise niedrig sind, ist diese Form der Energiegewinnung nicht nur im ökologischen Sinne sinnvoll, sondern umfasst und stärkt den zentralen Aspekt der Autarkie des Wohnprojektes und reduziert die Wohnkosten.

Zur Aufstellung der Photovoltaikanlage sind die verfügbaren flachen Dachflächen des Wohnprojekts vorgesehen, deren Begrünung den Wirkgrad der Photovoltaik-Anlage noch verstärkt. Für die Erzeugung von Warmwasser soll zusätzlich eine Photothermie-Anlage installiert werden. Interessant ist dies nicht zuletzt, weil es mittlerweile möglich ist, eine Photovoltaik-/thermie-Anlage völlig zu recyceln und wieder zu verwenden. Wertvolle Grundstoffe wie Glas, Aluminium und Halbleitermaterialien bleiben somit erhalten. Dies trägt zu einer positiven Umweltbilanz bei, indem Abfall vermieden und zugleich bei der Produktion von Modulen Energie eingespart wird. Eine komplett recycelte Anlage kann eine Wiederverwertung von 95 Prozent der eingesetzten Materialien erbringen.



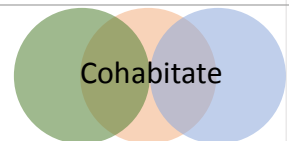
Da die Strohhäuser so gut gedämmt sind, dass im Winter nur geringfügiges Heizen notwendig wird, ist eine Infrarot-Heizung ausreichend. Die Kosten einer kompletten Heizungsanlage können so vermieden werden. Es muss lediglich die Warmwasserbereitung besorgt werden. Die vollständige Deckung des Warmwasserbedarfs ist von Mai bis September bei einer üblichen Auslegung einer Photothermie-Anlage kein Problem. Um eine vollständige solare Warmwasserversorgung auch im Winter zu erreichen, müsste man die Kollektorfläche um ein Vielfaches vergrößern. Angesichts der Kosten ist dies meistens nicht sinnvoll. Im Winter dient die Solarthermieanlage deshalb nur der Vorerwärmung des Kaltwassers. Die restliche Energie und Erwärmung kommt dann durch Zuschaltung eines Holzgas-Blockheizkraftwerkes (KWK), das mit Holzpellets gespeist wird, welche aus Abfall bei der Holzprodukt-Herstellung entstehen.

... durch Grauwasser-Recycling & Zisterne

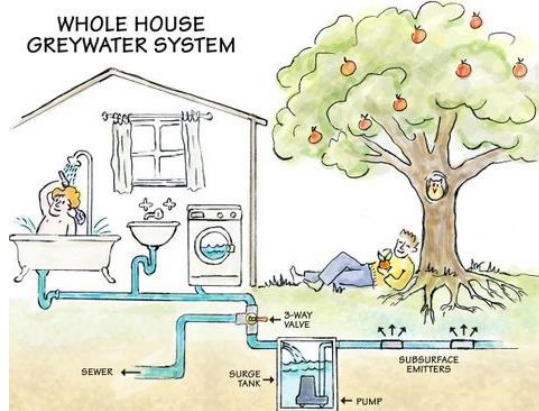
Grauwasser

Die Europäische Norm 12056-1 definiert Grauwasser als fäkalienfreies, gering verschmutztes Abwasser, wie es etwa beim Duschen, Baden oder Händewaschen anfällt, aber auch aus der Waschmaschine kommt und zur Aufbereitung zu Brauch- bzw. Betriebswasser dienen kann. Das Küchenabwasser hingegen wird wegen seiner hohen Belastung mit Fetten und Speiseabfällen ausgenommen. Grauwasser lässt sich – z. B. durch den Einsatz von Wasserrecycling-Systemen – für eine Wiederverwendung aufbereiten. In der Regel erfolgt die Reinigung auf rein mechanisch-biologischem Weg; neuerdings kommen auch Bio-Membranfilter zum Einsatz. Das so erzeugte Klarwasser ist hygienisch sauber.

Es kann für die Gartenbewässerung, den Hausputz und die Toilettenspülung



eingesetzt werden; auch Wäsche lässt sich damit unbedenklich waschen. Bei einem Haushalt mit vier bis fünf Personen summiert sich die Einsparung auf ca. 90 m³ Wasser pro Jahr (durchschnittliche Jahresverbrauch beträgt ca. 232 m³).



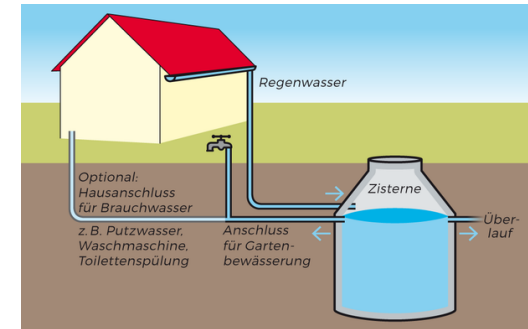
Im Gegensatz zur witterungsabhängigen Regenwassernutzung steht aufbereitetes Nutzwasser immer zur Verfügung. Wirtschaftlich rentabel sind Grauwasseranlagen zurzeit ab einer Bewohnerzahl von 30 bis 60 Personen. Mit großem Erfolg werden sie bereits in Hotels, Studentenwohnheimen, Behörden und sogar dem [Sony-Center](#) in Berlin eingesetzt. Um Grauwasser zu nutzen, benötigt man eine separate Leitung, was zunächst der Bezahlbarkeit des Bauens entgegensteht. Durch die erhebliche jährliche Einsparung hat sich dies jedoch bald amortisiert.

Die meisten Anlagen speisen von selbst Trinkwasser nach, falls der Stand im Speicher unter ein bestimmtes Niveau sinkt. Die Klospülung bleibt damit immer einsatzbereit. Auf dem Markt gibt es bereits Systeme, die bei Bedarf oder zusätzlich auch Regenwasser nutzen. Das Einsparpotenzial kann so auf 50 % gesteigert werden.

Zisternen

Sollte keine Stelzen-Überbauung für ein Wohnprojekt zugrunde liegen, so können Zisternen zur Regenwassersammlung mitgebaut werden, um die Grauwasseranlage zu ergänzen. Der Anschaffungspreis mag hoch sein und es sind etliche [Behördenwege](#) notwendig, dennoch handelt es sich um eine sinnvolle und

zukunftsträchtige Anschaffung. Hochwertige Zisternen weisen eine Lebensdauer von mehr als 50 Jahren auf. In Anbetracht dessen, dass die Abwasser- und Trinkwasserkosten stetig steigen, haben sich die Investitionskosten schnell amortisiert.

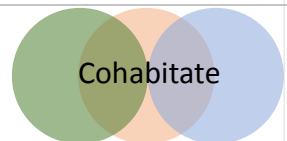


Auch dient eine Zisterne bei starken Regenfällen als Rückhaltetank für das Oberflächenwasser, ist also neben Gründächern ein Teil des städtischen Hochwasser-Managements. In Gebieten, die häufig von Überschwemmungen betroffen sind, leistet man somit durch eine Zisterne einen wertvollen Beitrag zum Umweltschutz. Ein weiterer Vorteil zeigt sich darin, dass Regenwasser nahezu kalkfrei ist. So bildet sich in Toiletten weniger Urinstein, der Waschmittelverbrauch sinkt und Heizspiralen verkalken nicht.

Fazit: Eine Mischnutzung aus Grauwasser-Recycling und Zisterne fällt bei den Baukosten zu Buche, wird jedoch ggfs. durch die KfW oder andere Programme bezuschusst und spart auf lange Sicht Wasserkosten, welche wiederum von den Nutzungskosten abgezogen werden können.

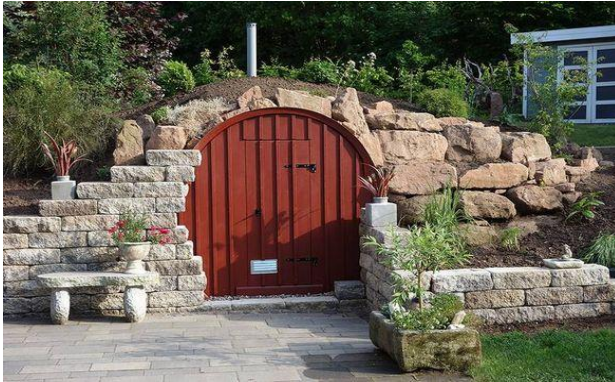
...durch Naturkeller

Wenn ein Vorgartengarten Teil des Wohnprojekts ist, und dieses sich nicht auf einer Stelzen-Überbauungskonstruktion befindet, so macht es Sinn einen Naturkeller auf dem Siedlungsareal einzurichten. Ein Naturkeller - auch [Erdkeller](#) - hat einen gestampften Boden, der Kontakt zum Erdreich herstellt, sodass die ihn umgebende Luftfeuchtigkeit des Erdreichs und dessen niedrige Temperatur ungehindert in den Lagerraum eindringen können. Der getrennt von anderen Gebäuden gelegene Lagerraum findet sich in einem, auch



künstlich aufgeschütteten, Hang, der dann mit seitlichem Mauerwerk und Deckengewölbe ausgebaut wird. Das Gewölbe wird anschließend wieder mit dem Erdreich abgedeckt.

Es lässt sich dort frische Ernte hervorragend lagern, bis sie im Winter verbraucht oder zur Haltbarmachung genutzt wird. Die Temperatur bleibt in solchen Erdkellern konstant kühl, auch im Sommer oder während Frostzeiten, so dass Obst und Gemüse eine hervorragende Lagertemperatur erhält, um frisch zu bleiben und die Inhaltsstoffe zu bewahren. Sollten jemals Versorgungsengpässe, z. B. durch einen längeren Stromausfall entstehen, so bleibt ein Erdkeller davon unbehellig und liefert einer Gemeinschaft für geraume Zeit weiter notwendige und gesunde Nahrung. Der Hügel über dem Erdkeller kann wiederum mit flach-wurzelnden Pflanzen wie Johannisbeeren, Kräutern o.ä. bepflanzt werden.



... durch Versorgergärten, SoLaWi & Land-Stadt-Verbund Versorgergärten

Die Idee von Versorgergärten in Städten entspringt der Gartenstadt-Bewegung. Die Situation damals ist in vielem vergleichbar mit der heutigen: Starker Zuzug in die Städte, fehlender Wohnraum und explodierende Kosten. Heute kommt jedoch noch hinzu, dass teilweise die Real-Einkommen gesunken sind und vor allem, dass Lebensmittelproduktion eine zweifelhafte Angelegenheit geworden ist, die sowohl zu gesundheitlichen Einschränkungen als auch zu manifesten Klima-Problemen beiträgt. Ein Versorgergarten kann dem teilweise entgegenwirken. Das [Bundesinstitut BSSR](#) erforscht und unterstützt solche zunächst informell ent-

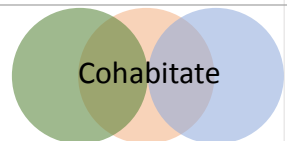
standenen Vorhaben im urbanen Raum. Viele Stadtplaner sind mittlerweile ebenso bereit, diesen Aspekt zu berücksichtigen. Ganz abgesehen davon stiftet ein solcher Garten sehr viel an Gemeinschaft und gemeinsamen Anlässen für Problemlösungen und Kommunikation innerhalb eines Wohnprojektes. Auch dürfte hier eine Institution geschaffen sein, in der das Wissen der älteren Generation an die jüngere unmittelbar weitergegeben werden kann.



SoLaWi und Stadt-Land-Verbund

Auf lange Sicht gesehen ergibt es Sinn, wenn ein Wohnprojekt sich zur Versorgung mit gesunden, regionalen und ökologischen Lebensmitteln mit einem Bauernhof verbindet. Die bereits bestehenden Modelle nennen sich [SoLaWi – Solidarische Landwirtschaft](#) – und funktionieren so, dass sich eine Gruppe von Menschen zusammen tut, um einem Bauern ein Gehalt sowie die Kosten für die Betriebsführung zu zahlen und dafür von ihm umgekehrt seine Ernte erhält.

Eine Erweiterung einer solchen SoLaWi besteht darin, dass die Gruppenmitglieder regelmäßig auf den Bauernhof gehen, um dort mit einfachen Arbeiten, wie Unkrautjäten, Umgraben, Festbinden etc. zu helfen. Dieser Ansatz wurde weiter verfolgt und es bestehen bereits [Stadt-Land-Verbünde](#), welche weit über die reine Nahrungsmittelversorgung hinaus gehen. Hier gehen einzelne Dörfer oder sogar Regionen mit einem städtischen Quartier oder einer Siedlung einen Verbund ein, welcher in weiteren



Verbindlichkeiten besteht. Diese können sich auf den kleinen Umfang von Erholungsräumen beschränken, d. h. eine Gruppe zahlt nicht nur für Lebensmittel, sondern auch für die Nutzung von Ferienwohnungen. Ein Modell, welches darüber hinaus geht, ist die Nutzung des Landes für städtisch-kulturelle als auch Freizeit- und Erholungs-Interessen oder sogar die Auslagerung eines Teiles des genossenschaftlichen Wohnprojektes auf das Land.

In beiden Fällen entsteht eine Vorteils-Symbiose. Die Stadtbewohner haben die Möglichkeit eine intensive, vor allem verbindliche Beziehung zu ländlichen Strukturen zu bilden. Die umgebende Region stirbt nicht aus, sondern erhält im Gegenteil neuen Input, neue Arbeitsplätze, neue Gestaltungsräume, die wiederum auch dort, junge Leute vor Ort bleiben lässt. Dieser Ansatz ist noch recht neu, nimmt aber derzeit Fahrt auf. Innerhalb eines Wohnprojektes wie Cohabitate lässt sich eine solche Verbund-Struktur von vorneherein mitdenken bzw. als echtes Zukunftsziel formulieren.

Nachhaltige Mobilität

Der eigene PKW ist in einer größeren Kommune eigentlich kaum noch zu rechtfertigen, es sei denn, man arbeitet damit beruflich. Selbst dann kann das Auto vor den Toren der Stadt geparkt und mit ÖPNV erreicht werden. Der weitgehende Verzicht auf Autoverkehr und die Beschränkung auf Versorgung, Kranken- bzw. Verehrten-Transport stünde dieser Tage den Kommunen allerorten aus Gründen des Klimaschutzes gut zu Gesicht.



Eine intelligente Mischung aus Carsharing, Fahrrad und ÖPNV kann durchaus den gesamten Bedarf an Mobilität abdecken, den die meisten Bewohner einer Kommune benötigen. Da keine Stellplätze oder gar Tiefgaragen mehr notwendig sind, können auch die Baukosten von Neubauten erheblich gesenkt werden.

Kopenhagen verfolgt zum Beispiel konsequent eine Politik, welche die Bewohner einlädt, zu Fuß zu gehen. Der Stadtplaner Jan Gehl sagt dazu, dass sich so die Lebensqualität in der Stadt enorm erhöht habe, weil sich Menschen wieder begegnen, sich aufeinander und auf die Plätze der Stadt einließen. Man sieht in Kopenhagen für eine Stadt ungewöhnlich viele Kinder auf und an den Straßen spielen.

Anstelle von Raum für PKW sollen an zentralen Orten solide Unterstellungsmöglichkeiten für Fahrräder als auch gut bestückte Fahrrad-Werkstätten vorhanden sein. Selbstverständlich jedoch soll es am Rande von Siedlungen PKW-Stellplätze für Fahrzeuge eines Carsharing-Anbieters oder Besucher geben. Dies trägt letztlich zu einer Kostenreduktion der Lebenshaltungskosten bei, denn Carsharing und selbst luxuriöse Fahrradvarianten sind weniger kostenintensiv als die Anschaffung und das Instandhalten eines PKWs.

Gleichzeitig wird so vermieden, dass unnötig CO² emittiert wird. Um nochmals [Jan Gehl](#) zu zitieren: „Auch Elektro-Autos machen eine Stadt nicht lebenswerter, sie sind lediglich leiser und machen weniger Dreck. Ihr tatsächlicher ökologischer Fußabdruck, bedingt durch die Produktion und Entsorgung der Batterien, steht noch sehr auf der Sollseite der Öko-Bilanz. Zur Lebensqualität auf öffentlichen Plätzen und Wegen tragen sie aber mit Sicherheit nie bei, weil auch sie die Vereinzelung fördern und die Plätze und Wege der Stadt nach wie vor für sich beanspruchen.“

Überbauung von versiegelten Flächen

Ob es die Kalkbreite Zürich ist, welche über einer [Tramstation](#) mitten in die Stadt zwischen drei großen Verkehrsachsen gebaut wurde, oder ob es die Überbauung des Parkplatzes vor dem [Dantebad](#) in München ist: Überbauung, z. B. von Park- und Tennisplätzen oder Supermärkten ist eine erprobte Option,

um zum einen Grundstücke im städtischen Bereich zu generieren, zum anderen aber auch versiegelte Flächen wieder zu renaturieren. Letzteres mutet zunächst erstmal seltsam an. Jedoch wird durch Gründächer tatsächlich eine versiegelte Fläche wieder kompensiert und renaturiert.



Manche Qualitäten, wie z. B. eine Zisterne oder ein tiefer wurzelnder Versorgergarten bzw. Permakultur lassen sich sicherlich bei einer Überbauung nicht realisieren. Grauwasser-Aufbereitung bleibt jedoch unberührt, und Hochbeete lassen sich allemal installieren.

Wir sehen darin grundsätzlich einen Beitrag zur *grünen Stadt*, als dass für neues Bauland nicht die Peripherie herangenommen werden muss und so garantiert bleibt, dass neue Quartiere nicht an den Stadtrand vertrieben werden, sondern direkt an die Infrastruktur einer Innenstadt angeschlossen sind. Das schafft viele Vorteile, wie direkter Anschluss an schnelle ÖPNV-Verbindungen, an medizinische Versorgung und die Versorgung mit Alltagsnotwendigkeiten. Die vertikale sowie die Dachbegrünung tragen darüber hinaus zu einer besseren Umgebungsluft bei. Für Überbauung geeignete Flächen gibt es in Städten tatsächlich wesentlich mehr, als man zunächst meint. Es würde sich also lohnen, Stadtplanung auch unter diesem Gesichtspunkt zu betrachten. Die Nutzung der überbauten Fläche, also z. B. der Parkraum, bleibt dabei erhalten.

Soziales

Genossenschaft als Gesellschaftsform

Ein Wohnprojekt zu gründen bedeutet weit mehr als die formale Gründung einer Genossenschaft. Es bedeutet substantielle Eingriffe nicht nur finanziell und den Zeitaufwand, sondern auch emotional, das Individuum und den Individualismus vor allem auch die Privatheit betreffend. Daher ist die zu Beginn liegende Gründung einer kleinen Wohnbau-Genossenschaft durchaus ein Akt, der entscheidend wirken kann für alle, die sich für ein solches Wohnen interessieren. Hier müssen die ersten grundlegenden Regeln erstellt werden, hier wird zum ersten mal klar, dass man Einiges seines privaten Wohnfeldes gemeinschaftlichen Entscheidungen überlässt, hier wird aber auch klar, dass das Projekt wirklich nur funktioniert, wenn sich alle daran paritätisch beteiligen - finanziell, mit Arbeit sowie der ganzen Person, als auch alle sich an die selbst gegebenen Regeln halten..

Der positive, beherzte Schritt aber zu einer Gemeinschaft entsteht dann, wenn die Vorteile erkannt werden, die der Einzelne und die ganze Gruppe von dieser Gesellschaftsform wirklich haben. Nicht nur, dass jede eingetragene Genossenschaft automatisch Mitglied in einem Prüfverband ist, der sowohl Stabilität als auch Transparenz sichert. Eine Genossenschaft verschafft sich vielmehr gemeinschaftlich das, was der Einzelne nicht kann: Kapital inklusive Tilgung von hohen Darlehen und damit eine entsprechende Bonität. Daneben hat jedes Mitglied eine Stimme, unabhängig von der Höhe der Einlagen. Die Stellung in einer Baugenossenschaft bedeutet für den einzelnen Genossen, dass er kein Eigentum, dennoch ein lebenslanges Wohnrecht erwirbt. Seine zuvor gemachten Einlagen gehen nicht verloren, sondern sie werden bei Auszug wieder ausgezahlt. Vor allem aber kann eine Genossenschaft dafür sorgen, dass Boden nicht mehr der Spekulation anheimfällt und dass sie ihrer Enkelgeneration ein abgezahltes Anwesen überlässt, welches Sicherheit und Einkommen bietet um weitere und neue Projekte dieser Art zu gründen. Eine Genossenschaft ist also ein zutiefst demokratisches und gleichzeitig für den Einzelnen handhabbares, überschaubares Instrument, um sich mit anderen gemeinsam zu lebenslang bezahlbarem Wohnraum zu verhelfen.

Außerdem kann sich eine Genossenschaft auch Geld bei privaten Geldgebern leihen. Weil sie dieses Geld nach einer vereinbarten Laufzeit mit einem kleinen

moderaten Zins zurückgibt, ist es dieser Tage für manchen Sparer interessanter, einer Genossenschaft Geld zu leihen als Geld auf ein Spargbuch zu legen. Gleichzeitig bedeutet dies ein Kapital, das neben den Einlagen der Mitglieder, eine Genossenschaft in die Lage versetzt, sich wesentlich günstiger Geld am Kapitalmarkt zu besorgen und damit im Vorneherein für bezahlbare Konditionen zu sorgen.

Die Mitglieder wiederum, vor allem einer kleinen Baugenossenschaft, sind immer wieder gehalten, sich um die gemeinsame Sache zu bemühen und gemeinschaftliche Entscheidungen zu treffen, welche die Genossenschaft voranbringen und nicht schädigen. Sie zahlen keine Miete mehr – sie zahlen Nutzungsentgelt für gemeinschaftlich angeschafftes Eigentum. Es gibt also auch keine Vermieter mehr, sondern jeder ist Teil des Ganzen und entsprechend gefragt, sich verantwortlich zu fühlen. Dies verstanden zu haben macht vor allem bei der Gründung einer Genossenschaft, bei jedem Einzelnen einen enormen Sprung, hin zu einer verbindlicheren Umgangsweise mit den zukünftigen Mitbewohnern. Ein bisschen Ego wird dabei von allen abgelegt, ein wenig mehr Demut vor der Leistung der Gemeinschaft entsteht.

Einschließlichkeit, Verbindlichkeit & Konsens

Zum einen wird also bereits durch die Gründung einer Genossenschaft ein großer Schritt Richtung einer solidarischen Gemeinschaft getan. Andererseits sind wir alle so sozialisiert, dass wir in erster Linie gelernt haben, nur nach uns selbst zu sehen aber andererseits uns auch nur alleine um alle Belange unserer Versorgung und Existenz zu kümmern. Eine tragende Gemeinschaft, in der das Individuum alle Freiheiten zur Entfaltung hat, lässt sich also nicht so einfach herstellen. Es sind Bewusstmachungen dafür notwendig.

Grundlagen, wie sie sich zum Beispiel die Kalkbreite Zürich gegeben haben, helfen dabei. Und selbst, wenn diese von uns hier vorformuliert sind, müssen sie letztlich von allen angenommen und zum Teil ihres Wohngefühls werden. Das ist möglich. Viele bestehende Projekte helfen anderen dabei, zu solchen Übereinkünften zu kommen. Alle eint, dass sie sich an Scott Peck orientieren, welcher einer der wenigen Psychater/ Psychologen ist, der sich ein Leben lang mit der Bildung von Gemeinschaften beschäftigt und entsprechend viel zu diesem Thema veröffentlicht hat. Kurz zusammengefasst geht es dabei um, eine Haltung der

Einschließlichkeit. Das bedeutet, dass die Gruppe lernt sich offen, authentisch untereinander und gegenüber *Neuen* zu benehmen und kein *Wir* und *Die* in kleinen Gruppen zu bilden, sondern verinnerlicht, dass jeder ein Individuum mit Geschichte, Ängsten, Freuden, Talenten, Schwächen ist, und dass dies letztlich das Bereichernde einer Gemeinschaft ausmacht.

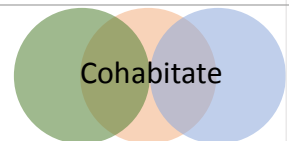
Verbindlichkeit bildet einen weiteren Grundpfeiler. Hierbei geht es darum, dass man sich tatsächlich bindet, und nicht immer einen Fuß zur Flucht und zum Rückzug draußen behält. Dieses Verhalten würde nämlich verhindern, dass wirklich effizient agiert werden kann. Man könnte es auch die Übernahme von Verantwortung für die Mitgliedschaft innerhalb einer solchen Gruppe nennen.

Konsens ist letztlich die dritte Säule. Das mag sich für unsere Ohren zunächst als ein fast unmögliches Ansinnen anhören. Dennoch ist zu bedenken, dass ein Mehrheits-Wahlrecht immer eine Minderheit einschließt, die mit ihren Anliegen nicht zum Zuge kommen konnte. Konsens bedeutet letztlich, dass Entscheidungen von allen getragen werden können. Auch dazu existieren Techniken, die man lernen kann, und die einen solchen Abstimmungsprozess letztlich nicht zu einer unüberwindbaren, komplizierten Form des Sich-Einig-Werdens auswachsen lässt.

Gruppen, welche sich solchen Schulungen unterzogen haben, sind in der Regel stabil, belastbar und entwickeln die Fähigkeit, gemeinsam Lösungen zu finden, die dem Projekt als auch jedem Einzelnen weiterhelfen.

Einrichtung sozialer Infrastruktur für Projekt und Quartier

Damit die Wege kurz bleiben, sollen im Quartier u.a. Einrichtungen wie eine KITA und ein Pflegehaus installiert werden. Das bedeutet, dass sowohl die Kinder in ihrer festen und gewohnten Umgebung zusammen mit Kindern aus ihrer nächsten Umgebung betreut werden und erste Schritte in institutionelles Lernen machen können. Für die Eltern heißt das, dass sie ihre Kinder nicht morgens durch die halbe Stadt fahren müssen, sondern dass die Kinder unbegleitet von ihren Eltern zusammen mit anderen Kindern zu ihrer Kita laufen können.



Die Verortung eines **Pflegehaus** im Quartier bedeutet, dass für Pflegebedürftige immer noch die Nähe zur alten Nachbarschaft besteht und die gewohnte Umgebung ein Teil dieses Lebensabschnittes bleiben kann. Umgekehrt ist es für Nachbarn, Freunde und Angehörige viel leichter, mal eben vorbei zu schauen und sich direkter um Nöte und benötigte Angelegenheiten zu kümmern. Vor allem aber auch für die jungen Menschen, die im Quartier leben, ist es so möglich, direkt und täglich mit jenem Lebensabschnitt eines Menschen in Kontakt zu kommen, zu lernen, dass alte und kranke Menschen vieles nicht mehr selbst können und Hilfe und Unterstützung brauchen. Dies ist sicherlich – gegenüber dem antiseptischen *Wegbringen* in ferne Pflegeheime – ein Persönlichkeit bildender aber auch tröstlicher und hoffnungsmachender Umstand. Dies stellt eine wichtige Basis dar, um ein zuversichtlicher Erwachsene zu werden.

Eine **Kantine** ermöglicht das häufige informelle Treffen von Nachbarn beim Essen. Sie kann eine gesunde und ausgewogene Ernährung garantieren, und stellt eine Gelegenheit dar – wenn sie zum Stadtteil offen bleibt – auch die Nachbarn in der weiteren Umgebung kennen zu lernen und umgekehrt. Zudem kann sie eine Einkommensquelle für das Wohnprojekt sein und feste Arbeitsplätze bieten.

Ein **Gästehaus** ist dem Umstand gezollt, dass die privaten Einheiten so kompakt sind, dass darin kaum über längere Zeit Gäste beherbergt werden können. Gegen eine geringe Gebühr kann jedoch hier Raum gemietet werden, der die Bewohner in die Lage versetzt, jederzeit Gäste zu empfangen und zu beherbergen. Auch das ist eine mögliche Einkommensquelle für das Projekt und schafft Arbeitsplätze.

Ein **Kulturhaus** kann multifunktional für Veranstaltungen, Treffen, Seminare, etc. genutzt werden. Die Belegung, das Betreiben und die Instandhaltung schafft ebenso Arbeitsplätze und bezieht den umgebenden Stadtteil mit ein. Für das Quartier bedeutet dies Abwechslung und Lebendigkeit, dass immer wieder andere kulturelle und gesellschaftlich relevante Angebote anzutreffen sind, dass Austausch genährt wird, und vor allem auch, dass das Quartier bewusst und regelmäßig nach außen offenbleibt.

Co-Working und Gewerbeteil

Die Arbeitswelt verändert sich dieser Tage rasant und zum Teil dramatisch. Das Modell des temporären *Home Office* ist z. B. für viele mittlerweile schon Standard. Etliche Hochschulabgänger beginnen unmittelbar nach ihrer Ausbildung als

Freelancer zu arbeiten. Das Modell des Start-up wird von allen staatlichen Stellen gefördert. Für all diese beruflichen Modelle braucht man nicht zwangsläufig ein eigenes Büro. Ein Modell wie *Impact Hub* mietet z. B. gemeinsam einen großen Raum an, in dem wahlweise nur Tische, Tische mit Regalen oder kleine abgeschlossene Boxen gemietet werden können. Alles, was in Büros notwendig ist, wie Konferenz-Räume, Kopierer, Kommunikations-Anschlüsse, ggfs. auch Computer-Programme, ja sogar Duschen und Nap-Corners werden gemeinsam gemietet und gepflegt.

Menschen, die in diesen Co-Working-Spaces arbeiten, sprechen begeistert davon und können sich gar nicht mehr vorstellen, noch einmal anders zu arbeiten. Nicht zuletzt ist die Vernetzung und die Kommunikation untereinander und zwischen verschiedenen Sparten mehr als befruchtend. Bei einem Impact-Hub wird sie sogar bewusst weltweit betrieben.

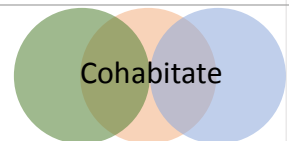
Zudem kann es einen kleinen Gewerbeteil geben, in welchem es Waren für den täglichen Bedarf gibt, kleine kreative Start-ups ihre Produkte ausstellen, Ärzte ihre Praxen haben, der Platz bietet für ein Stadtteil-Büro, NGOs oder soziale Anlaufstellen. Dies sind alles Maßnahmen, die zum einen die Wege abkürzen, zum anderen aber auch der informellen Kommunikation und Begegnung dienen, vor allem aber die Vielfalt bereichern, die ein solches Projekt ausmacht sowie dieses nicht auf „reines Wohnen“ konzentriert, sondern alle Lebensbereiche mit einbezieht. Dass Bewohner gleichzeitig im Co-Working-Space arbeiten oder ein Gewerbe betreiben ist dabei wünschenswert.

Gemeinschaftsräume und Gemeinschaftsgärten

Siehe dazu auch die Abschnitte in den Kapiteln zu Ökologie und Ökonomie.

Gemeinschaftsräume bieten, neben dem Einsparen des privaten Raumes, den Vorteil, dass dort angetroffen werden kann, wer sich für dieselben Dinge interessiert. So können Freundschaften entstehen und Kompetenzen untereinander vermittelt werden, die sich so nicht einfach ergeben hätten bzw. zu erlangen gewesen wären. Dass daraus auch wiederum nützliche Projekte als auch Gegenstände für das Quartier entstehen können, liegt auf der Hand.

Gemeinschaftsgärten sind noch wesentlich mehr ein Ort der Kommunikation und des gemeinsamen *Etwas-Schaffen*, denn die Ernte kann unmittelbar vom



gesamten Quartier genossen werden. So ist hier eine kommunikative Einrichtung errichtet, die zudem einen Teil der Nahrungssicherung des Quartiers bietet. Wissen um das Entstehen von Nahrung, den Anbau und ggfs. die Haltbarmachung, werden dort untereinander weiter gegeben. Für Kinder und Jugendliche stellt dies einen Schatz an Lebenswissen dar, was wiederum Anlass bietet, zuversichtlich und mit Tatkraft und Kreativität in die Zukunft zu blicken.

Land-Stadt-Kooperation und SoLaWi

Siehe dazu auch den Abschnitt im Kapitel zu Ökologie

Neben den im benannten Kapitel aufgeführten Einzelheiten ist der soziale Effekt des gesellschaftlichen Zusammenhaltes, des *Blickens-über-den-eigenen-Teller-land*, das Wachsen von solidarischem Verhalten als auch das unmittelbare Erleben des Land bzw. Stadtlebens zu erwähnen. Das sind Qualitäten, die dieser Tage nicht genügend geschätzt und unterstützt werden können.

Jugendliche, die auf dem Land leben, haben z. B. unmittelbare Ansprechpartner in der Stadt, können dort ggfs. sogar eine Zeit lang wohnen. Gleichzeitig entwickeln sie keine Minderwertigkeits-Komplexe, weil sie vom Land kommen, sondern erfahren durch die Verbindung mit dem städtischen Quartier eine Begegnung in Augenhöhe und erleben bestenfalls Unterstützung und Interesse an ihrer persönlichen und beruflichen Entwicklung.

Umgekehrt erfahren Kinder und Jugendliche aus der Stadt die andere Qualität des ländlichen Lebens, haben unmittelbaren Kontakt zu ihrer Nahrungsmittelproduktion und werden vertraut mit unterschiedlichen Lebensmodellen und Gesellschaften.

Barrierearmes Quartier

Barrierarm bedeutet, dass man sich im Vorneherein darüber Gedanken gemacht hat, dass Menschen mit Kinderwägen, Rollstuhlfahrer und Menschen mit Behinderung sich so bewegen können, dass sie durch ihre Beeinträchtigung bzw. ihre besondere Art der Fortbewegung nirgends ausgeschlossen sind. Es bedeutet nicht im gesetzlichen Sinne *barrierefrei*. Letzteres ist ausgerichtet an Pflegeeinrichtungen, mit Türen, durch die Pflegebetten passen und sanitären Einrichtungen in den Wohnungen, die grundsätzlich auch für Behinderte geeignet

sind. Das kann ein ganzes Quartier nicht zum Standard machen, weil es zu teuer ist.

Barrierarm dahingegen kann anfangen durch außenliegende Aufzugsanlagen bis zu Laubengang- und Brückenverbindungen und grundsätzlich bodengleichen Duschen in den privaten Wohnungen geleistet werden. Und das wiederum garantiert, dass wirklich inklusiv gewohnt werden kann, dass tatsächlich Verschiedenheit der Menschen ein Grund-Credo wird. Alles, was dahingegen nicht durch bauliche Gegebenheiten bereits angelegt ist, muss von der Gemeinschaft geleistet werden. Das wiederum schafft ein wegeoffenes und lösungsorientiertes Bewusstsein aller Bewohner – auch derjenigen, die behindert sind, da sie Teil der Lösung sein, sprich ihren Teil dazu beitragen sollten. Genau das ist Augenhöhe und degradiert behinderte Menschen oder Eltern mit Kinderwägen nicht zum Problemfall, sondern bezieht ihre Verantwortung mit ein.

Solidaritätsfond

Auch hier ist die Kalkbreite Zürich Vorbild. Hierbei wird ein Fond eingerichtet, in welchen jedes Genossenschaftsmitglied monatlich eine zu definierende Summe einzahlt. Der Fond dient als Puffer bis Personen in Notlagen (Krankheit, berufliche Zerwürfnisse o. ä.) staatliche Transferzahlungen erhalten. Solche Solidaritätsfonds lassen sich auch ausweiten, sofern die Gruppe dies will und leisten kann. Denkbar wäre, dass für bedürftige Menschen ein Teil des Nutzungsentgeltes oder andere regelmäßige Zahlungsverpflichtungen dauerhaft durch die Gemeinschaft übernommen werden.

Viele Wohnprojekte knabeln derzeit sogar daran, wie sie es anstellen könnten, anstelle staatlicher eine eigene Rente im Projekt anzusparen. Wirklich belastbare Lösungen dazu existieren aber noch nicht, zielen jedoch im Endeffekt in die Richtung, aus deren Grund auch die Genossenschaft gegründet wurde: Menschen haben sich zusammengetan, um substanzuell etwas an ihren Lebenskonditionen zu verbessern.

