
Das Wohnprojekt „Koblenz-Rauental“

- Kurzdarstellung des Projekts und der
Wissenschaftliche Begleitung -

Mai 2009

Büro für Sozialplanung Kappenstein, Trier

Gefördert durch das Ministerium der Finanzen Rheinland-Pfalz
im Rahmen des Programms "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt)"



RheinlandPfalz
MINISTERIUM DER FINANZEN

Das Wohnprojekt „Koblenz-Rauental“

Das Wohnprojekt „Koblenz-Rauental“ führt mehrere Generationen unter einem Dach zusammen und zählt damit zu den vergleichsweise seltenen neuen Wohnprojekten. Wenn mehrere Generationen unter einem Dach wohnen, die nicht verwandtschaftlich miteinander verbunden sind, aber aktive Nachbarschaft leben wollen, dann steckt darin eine große Chance, aber eine ebenso große Herausforderung.

Die Bewohner/innen des Wohnprojektes haben diese Herausforderung angenommen – mit Erfolg, wie sich zwei Jahre nach Einzug zeigt.

Das Projekt verdankt seine Entstehung dem Engagement mehrerer interessierter Koblenzer/innen. Seinen Ursprung hat es in der Fraueninitiative der Lokalen Agenda 21 „Koblenz und Region“. Innerhalb dieser Fraueninitiative bildet sich 1999 eine Projektgruppe, die an einem Wohnprojekt arbeitet, das gleichermaßen ökologische und soziale Belange berücksichtigen soll. Ein erstes Konzept liegt 2001 vor und die Suche nach einem Investor und einem Standort beginnt.

Sie endet im Jahr 2003 mit einem Erfolg. Die Wohnprojektgruppe kann mit Unterstützung der Stadtverwaltung Koblenz drei Standorte für ein Wohnprojekt in Aussicht nehmen. Die Wahl fällt auf das zentrumsnahe Areal der ehemaligen Boelcke-Kaserne in Koblenz-Rauental. Dieses Areal wird durch die Koblenzer WohnBau GmbH vermarktet.

Die Koblenzer WohnBau GmbH wird auch für die Idee eines Wohnprojektes gewonnen. Sie übernimmt die Initiative zur Umsetzung, ist Bauherrin und Eigentümerin des Gebäudes und Wohnungen des Wohnprojektes. Sie organisiert auch den fachlich-baulichen Planungsprozess, sichert die Finanzierung der Baumaßnahme und betreibt die Vermietung der Wohnungen.

Am 12. Oktober 2005 erfolgt der Spatenstich für das Wohnprojektgebäude (Lageskizze und Grundrisse siehe S. 8ff), das zum 1. Februar 2007 durch die ersten Mieter/innen bezogen wird. 11 Haushalte mit 21 jungen und alten Bewohner/innen zählen damals zum Projekt. Sie hatten mehrere Monate vor dem Einzug Gelegenheit, einander kennen zu lernen und sich mit dem Ziel einer Hausgemeinschaft vertraut zu machen.

Das Wohnprojekt umfasst fünf 1-Personenhaushalte, drei 2-Personenhaushalte, zwei 3-Personenhaushalte und einen 4-Personenhaushalt. Das durchschnittliche Alter beträgt 29,6 Jahre. Das Alter der Bewohner/innen ist – dem Ziel des Mehrgenerationenwohnens entsprechend – breit gestreut. Mehr als 2/3 der Bewohner/innen sind weiblichen Geschlechts (Stand Herbst 2008).

Die Bewohner/innen sehen in der Hausgemeinschaft ein Mittel gegen Vereinsamung und die Chance, die eigene Lebens- und Wohnqualität dauerhaft zu verbessern. Sie wissen aber auch um den Einsatz, den aktive Nachbarschaft fordert. Ihr Engagement ist gleich mehrfach gefragt – in ihrer Rolle als Mieter/innen mit allen Rechten und Pflichten und als Mitglied des Vereins „Miteinander – Füreinander“ e.V., in dem sie sich organisiert haben, um das Zusammenleben zu regeln und die Gemeinschaftseinrichtungen (Gästewohnung, Versammlungsraum, Gartenanteil) zu verwalten.

Ergebnis dieses Engagements sind gemeinsame Treffen, Feiern, Ausflüge, Hilfen im Alltag, Besuche im Krankheitsfall – das sichere Gefühl, nicht alleine gelassen zu sein.

Die unterschiedlichen Größen der 2 – 4 Zimmerwohnungen (50 – 88 m²) unterstützen das Ziel, auch Familien mit Kindern einen Einzug zu ermöglichen.

Die „Architektur“ des Wohnprojektes

Projektbeteiligte waren und sind in chronologischer Reihenfolge

- die Fraueninitiative Lokale Agenda 21 Koblenz und Region
- die Koblenzer WohnBau GmbH
- die Stadt Koblenz
- das Büro für Sozialplanung Kappenstein, Trier (bis Februar 2009).
- der Verein "Miteinander - Füreinander"
- der Verein "Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz" e.V.

Dass die Mieter/innen im Haus 25 sich als eingetragener Verein „Miteinander-Füreinander“ organisiert haben, ermöglicht ihnen, als juristische Person u.a. mit ihrer Vermieterin, der WohnBau GmbH, zu verhandeln. Das unterscheidet sie von den Mieter/innen der übrigen drei Mehrfamilienhäuser in der Boelckestraße.

Es gibt einen weiteren Unterschied. Das Wohnprojekt verfügt über einen Gemeinschaftsraum und eine Gästewohnung, die von den Bewohner/innen im Haus 25 bzw. von dem Verein bewirtschaftet werden.

Damit das Projekt eine möglichst breite Nachfrage findet, hat die Koblenzer WohnBau GmbH eine „einkommensorientierte Förderung“ für den Mietwohnungsbau des Landes Rheinland-Pfalz in Anspruch genommen.

Die Mieten richten sich nach dem jeweils aktuellen Mietspiegel der Stadt Koblenz. Derzeit ergeben sich hieraus folgende Preise (Kaltmiete):

Wohnungsgröße in Quadratmeter	Mietpreis in € pro Quadratmeter
50 – 75	6,15
75 – 100	5,92

Hinzu kommen Betriebskosten und Heizkosten. Die Vorauszahlungen hierfür betragen 1,50 €/m² für die Betriebskosten und 0,80 €/m² für die Heizkosten (Stand Oktober 2008).

Soziale Innovation

Das Mehrgenerationenwohnen in Koblenz-Rauental ist eine soziale Innovation. Sie soll dem demografischen und sozialen Wandel im zentralen Lebensfeld Wohnen mit dem Versuch begegnen, durch „Wahlverwandtschaft“ und Nachbarschaft die Beziehung zwischen den Generationen neu auszurichten.

Hausgemeinschaft

Seinem Anspruch nach ist das Wohnprojekt in Koblenz-Rauental eine Hausgemeinschaft. Die Einlösung dieses Anspruchs stellt an alle einzelnen Bewohner/innen und die Gruppe insgesamt hohe Herausforderungen, insbesondere, nachdem die erste Phase des Gruppenprozesses, die Orientierungsphase beendet ist.

Die Hausgemeinschaft hat mehrere Aspekte: Sie ist eine soziale Gruppe, ein Zusammenschluss der Mitglieder eines eingetragenen Vereins, sie versteht sich als Zusammenschluss von Mieter/innen und als Nachbarschaft. Die Gruppendynamik, der die Bewohner/innen unterworfen sind und deren Gestalter/innen sie gleichzeitig sind, ist für das Gelingen des Projektes entscheidend und in ihrer Bedeutung gleichrangig mit den materiellen Bedingungen – den Wohnräumen, dem Baukörper und der Wohnumwelt.



Treffen von Bewohner/innen im Gemeinschaftsraum

Der Zusammenhalt der Gruppe ist für den Erfolg des Projektes deshalb so wichtig, weil Einstellungen und Handeln der Einzelnen, sofern sie als konstruktiv und kooperativ empfunden werden, sich mit den damit verbundenen Emotionen (Sympathie, Respekt, Vertrauen), als positives „Wir-Gefühl“ niederschlagen.

Zur Besonderheit des Wohnprojektes gehört es, dass parallel zur Gruppenbildung die Gründung des Vereins „Miteinander – Füreinander“ e.V. vollzogen wurde und dass beide Vorgänge aufeinander wirken. So schuf die Vereinsgründung einen formalen Rahmen, der dazu führt, dass auch Angelegenheiten der Hausgemeinschaft strukturiert diskutiert werden können.

Die zentrale Bedeutung des Gemeinschaftsraumes

Für die Entwicklung einer Hausgemeinschaft und das praktische soziale Zusammenleben gelten Gemeinschaftsräume als unverzichtbare materielle Voraussetzung.

Der gelungene Einstieg in das gemeinsame Wohnen unter einem Dach unterstreicht die besondere praktische und symbolische Bedeutung des Gemeinschaftsraumes. Die bisherige positive Entwicklung der Hausgemeinschaft in der Boelckestraße 25 wäre ohne diesen Treffpunkt außerhalb der Privatwohnungen nicht denkbar.

Nachbarschaft

Gute Nachbarschaft bewegt sich zwischen zwei Polen – dem der Nähe und dem der Distanz. Sind beide Pole gleich stark, so lässt sich miteinander leben und wohnen.

Die Einzugsphase war aus der Sicht der Bewohner/innen ein erster praktischer Testfall für das „Miteinander“ als Ziel. Die Aufmerksamkeit für notwendige Hilfen unter den neuen Nachbar/innen und die praktische Unterstützung in den Tagen des Einzugs war groß und konnte als erste Bestätigung dafür gewertet werden, dass die Entscheidung zur Teilnahme am Projekt richtig war. So erfuhr beispielsweise die älteste Bewohnerin viel nachbarliche Hilfe, die sie wegen einer Krankheit kurz vor dem Einzug besonders nötig hatte.

Der Verein „Miteinander-Füreinander“ e.V.

Die Rollen- und Aufgabenverteilung innerhalb des Vereins- und Nachbarschaftslebens nahm bereits in den ersten Wochen nach dem Einzug Profil an. Gegenstand der offiziellen Vereinstreffen und mancher inoffizieller Gespräche waren beispielsweise die Anlage des Kräutergartens, die Putz- und Räumpflichten, aber auch die Vermietung und Reinigung der Gästewohnung und die dafür auszuhandelnden Zuständigkeiten.

Offizielle Einweihung - Begrüßungsfest

Das offizielle Begrüßungsfest am 24. August 2007, organisiert von der Koblenzer WohnBau GmbH und dem Verein „Miteinander – Füreinander“ e.V., wurde durch das gemeinsame Engagement ein Erfolg.

Der Geschäftsführer der WohnBau GmbH, M. Siegel, konnte zum Begrüßungsfest prominente Gäste begrüßen. Der Einladung waren der Finanzminister des Landes Rheinland-Pfalz, Prof. Dr. I. Deubel, der Oberbürgermeister der Stadt Koblenz, Dr. E. Schulte-Wissermann und die Sozialdezernentin M.-Th. Hammes-Rosenstein gefolgt.

Sie betonten in ihren Redebeiträgen den Modellcharakter des Projektes für die Stadt Koblenz, die Region und das Land Rheinland-Pfalz und bekundeten ihr Interesse an der künftigen Entwicklung des Mehrgenerationenprojektes.

Herr Höing zeigte sich als Vorsitzender des Vereins „Miteinander – Füreinander“ e.V. für die Hausgemeinschaft zuversichtlich, dass das Projekt die Erwartungen erfüllen könne.

Frau Holzing als Vertreterin der Fraueninitiative, die zur Idee und zur ersten Konzeption eines Wohnprojektes in Koblenz geführt und schließlich zu seiner Realisierung entscheidend beigetragen hatte, knüpfte an den Projektstart die Hoffnung, dass in der Stadt und in der Region Koblenz der wachsende Bedarf an neuen Wohnformen sensibel wahrgenommen und Projektinteressierte durch Politik und Verwaltung unterstützt würden.



Einweihungsfeier mit (von links) Frau Hammes-Rosenstein, Dr. Schulte-Wissermann, Frau Holzing, Herr Höing, Herr Siegel und Prof. Dr. Deubel (Foto: Koblenzer WohnBau GmbH)

Der Weg aus der Entwicklungs- in die Nutzungsphase

Die Entwicklungsphase des Projektes in Koblenz-Rauental dauerte im Vergleich zu Bau- und Wohnprojekten ähnlicher Größenordnung ungewöhnlich lange. Zwischen der Ursprungsidee, den ersten Planungen und der Realisierung lagen sieben Jahre. Zu den maßgeblichen Gründen zählt aus Sicht der Organisatorin der ursprünglichen Initiativgruppe und des Vertreters der Lokalen Agenda 21 Koblenz, dass so unterschiedliche Aufgaben wie die Prüfung von Standorten bzw. Objekten, das Bemühen um kommunale Unterstützung, die Suche nach einer tragfähigen Finanzierung bzw. nach geeigneten Investoren und nicht zuletzt die Stabilisierung der Gruppe über einen so langen Zeitraum und ohne eine dauerhafte professionelle Begleitung zu lösen waren.

Auch aus Sicht der Koblenzer WohnBau GmbH war der Planungs- und Umsetzungsaufwand größer als bei vergleichbaren Bauprojekten.

Nutzen einer wissenschaftlichen Begleitung

Die Begleitung von Wohnprojektgruppen wird in Erfahrungsberichten und in der Evaluation von Wohnprojekten als hilfreich oder gar notwendig beschrieben. Aufgabe der wissenschaftlichen Begleitung des Projektes „Koblenz-Rauental“ war es vor allem,

- jenen Gruppenprozess beratend zu begleiten, der notwendig ist, um elf unterschiedliche Wohnparteien durch gemeinsame Ziele, gemeinsames Handeln und gemeinsame Gespräche zu einer gefestigten Gruppenstruktur zu führen;
- die Hausgemeinschaft in ihren externen Bezügen, insbesondere zu ihrem Vertragspartner, der Koblenzer WohnBau GmbH, unterstützend zu beraten;
- jene Entwicklungsschritte des Wohnprojektes zu dokumentieren, die von besonderer Bedeutung für das Wohnprojekt selbst waren bzw. sind;
- die systematische Beschreibung mit einer fachlichen Bewertung zu verbinden.

Erfolgsbedingungen des Wohnprojektes in Koblenz-Rauental

Zum Gelingen des Wohnprojektes tragen räumliche und soziale Bedingungen bei, die sich gegenseitig beeinflussen. Dazu zählen:

- das gemeinsame Ziel, das sich in dem Wahlspruch „Miteinander-Füreinander“ ausdrückt und eine Ergänzung in dem entscheidenden Grundsatz der „Aushandlung von Nähe und Distanz“ hat;
- die Verständigung auf Regeln, die für die gemeinsamen Anteile im Leben und Wohnen der Bewohner/innen gelten;
- die Gründung des Vereins „Miteinander-Füreinander“ e.V., der zur Gruppenbildung mit einem höheren Grad an Verbindlichkeit und zur Stabilisierung der Hausgemeinschaft beiträgt. Von entscheidender Bedeutung ist der Verein auch als Partner der Koblenzer WohnBau;
- der Gemeinschaftsraum als eine unerlässliche Bedingung für das gemeinschaftliche Wohnen. Außerhalb der Privatsphäre dient er als Versammlungsort des Mietervereins und bietet Raum für zwanglose Begegnungen der Bewohner/innen. Er ist Ort konkreten gemeinsamen Handelns und Symbol für das Leitwort „Miteinander-Füreinander“;
- die mit Oktober 2008 abgeschlossene Begleitung der Gruppenprozesse, der Bildung von Regeln und der Hilfen im Konfliktfall sowie die Option für eine weitere Begleitung im Einzelfall;
- die aktiv fördernde Unterstützung der Hausgemeinschaft und des Projektes im Sinne einer subsidiären Hilfe durch die Koblenzer WohnBau GmbH, die Stadt Koblenz, die Lokale Agenda 21 und den Verein „Gemeinsam Wohnen in der Region Koblenz“e.V.

Wohnzufriedenheit der Bewohner/innen

Die Bewohner/innen wurden kurz nach ihrem Einzug und ein Jahr später schriftlich nach ihrer Zufriedenheit mit der neuen Wohnung, deren Eigenschaften im Einzelnen (Ausstattung, Kosten, Lage, Wohnumfeld) und zu folgenden Aspekten befragt:

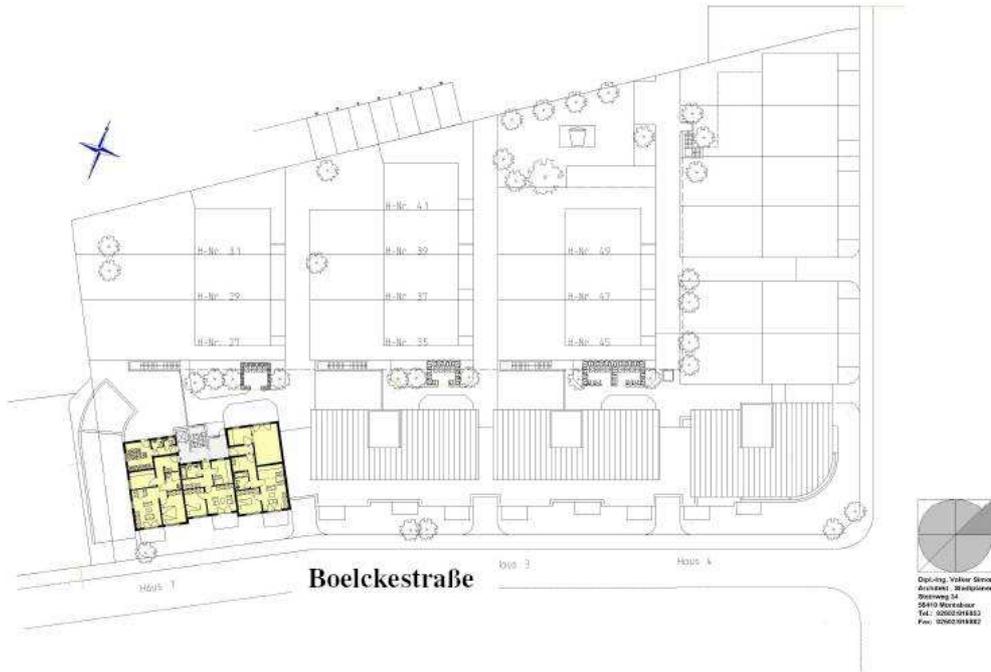
- Qualitäten der Hausgemeinschaft
- Vergleich der aktuellen mit der früheren Wohnsituation
- Motive für den Einzug in die neue Wohnung und das Wohnprojekt.

Abschließend wurden sie um eine Beurteilung der Aussage gebeten: „Ich würde das Wohnprojekt meinen Freunden empfehlen, wenn diese nach einem Platz zum Wohnen und Leben suchen.“

In Erhebungen der Wohnzufriedenheit wird das persönliche Urteil, ob man die aktuelle Wohnsituation auch Freunden empfehlen würde, hoch gewichtet: Ihre positive Beantwortung spricht für eine hohe Wohnzufriedenheit, eine negative Antwort für das Gegenteil.

Deshalb kommt dem hohen positiven Durchschnittswert „Stimme voll zu“ als Befragungsergebnis nach dem Einzug und - beinahe unverändert - ein Jahr später eine besondere Bedeutung zu. Die Bewohner/innen fühlen sich insgesamt „empfehlenswert“ wohl.

Lage



Von der Behringstraße kommend trifft man auf das Haus Nr. 25 in der Boelckestraße auf der linken Straßenseite. Insgesamt stehen hier vier architektonisch-baulich ähnliche Häuser.

Grundrisse der Wohnungen in den einzelnen Geschossen:



Erdgeschoss



DACHGESCHOSS
Plan 1

Stand: 30.03.2006

Dachgeschoss