

Nicht nur die reine „Hardware“ betrachten; hier soll der Schwerpunkt auf unseren kulturell-gesellschaftlichen Zielen liegen. Diese gruppieren sich unter den Überschriften „Gemeinschaft“, „Dauerhafte Sicherung des sozialen Zwecks“ und „Suffizienz“.

## **GEMEINSCHAFT**

Von anderen Projekten haben wir gelernt: Soziale Wohnprojekte wie unseres scheitern viel öfter am Zerbrechen der Gruppe als an den Finanzen! Auch wenn einzelne Gruppenmitglieder sich den Gesellschaftsanteil nicht leisten können – das ist offenbar alles lösbar. Aber wenn die inneren Spannungen die Gruppe entzweien, ist das Projekt am Ende. Um diese Fußangel zu vermeiden, legen wir besonderen Wert auf das Zusammenwachsen als Gruppe.

### **Kommunikation**

Wir legen sehr viel Wert auf unsere Art der Kommunikation. Das führt zum Kennenlernen und – sehr interessante Erfahrung – zum Schätzenlernen. Und das scheint doch tatsächlich wichtig gerade bei einem Projekt des flächensparenden Bauens...

### **Gleichberechtigung und Mitbestimmung**

Keine Hierarchien, alle Meinungen sind gleichberechtigt; unser Konzept haben wir so lange diskutiert, bis alle einverstanden waren. Dieses Konzept soll eine Orientierung sein für Interessierte; jede/r soll klar sehen, worauf er/sie sich einlässt. Aber es ist nicht in Stein gemeißelt – unser Name „WohnWerkstatt“ und der Untertitel „Wir werkeln am gelassenen und wachsenden Miteinander“ sollen darauf hinweisen, dass wir unser Projekt als Prozess ansehen.

Unsere Reihenfolge ist erst die Gruppe finden, dann das Konzept entwickeln, dann folgt das Projekt. Das Gegenteil sieht so aus: Ein Projektentwickler hat Aussicht auf ein Baugrundstück, trommelt eine Gruppe finanzkräftiger Personen zusammen, die dann gemeinsam eine Ansammlung von Eigentumswohnungen unter einem Dach realisiert... und auch noch einen Gemeinschaftsraum mitfinanziert.

Das wäre zwar auch eine „Baugruppe“, aber den sozialen Zweck sucht man vergebens... und eine soziale Mischung wird sich in diesem Haus auch nicht einstellen.

Mit diesem Beispiel sind wir beim zweiten Thema:

## **DAUERHAFTE SICHERUNG DES SOZIALEN ZWECKS**

Die notwendige Voraussetzung zur dauerhaften Sicherung der Ziele: **Kein individuelles Wohneigentum.** Aus Sicht der Finanzierung muss man sagen „Leider“, aber es ist rechtlich eindeutig: Eine Bewohnergemeinschaft hat keine Möglichkeit – mit welcher vertraglichen Finesse auch immer – sich Mitspracherecht beim Verkauf einer Eigentumswohnung zu sichern. Eigentumsrecht schlägt Vertragsrecht. Keine Möglichkeiten für Hilfskonstruktionen.

Das wird plastisch, wenn man sich klar macht, dass Eigentum auch vererbt wird. Wenn nach dem Tod eines Mitglieds der Gemeinschaft die Erben kein Interesse an dem Projekt haben, sondern nur Interesse am Erlös für die Wohnung, dann hat man unweigerlich die Immobilienspekulation unter dem eigenen Dach.

Und nach einigen Verkaufs- und Erbfällen sind voraussehbar die gemeinschaftlichen Ziele verwässert.

## **SUFFIZIENZ**

Prof. Niko Paech, Volkswirtschaftler: *„Es entspricht ökonomischer Logik in Reinform, sich klug jenes Ballasts zu entledigen, der Zeit, Geld, Raum und ökologische Ressourcen beansprucht, aber nur minimalen Nutzen stiftet. Eine solchermaßen begründete Suffizienzstrategie konfrontiert die Suche nach weiteren Steigerungen von Güterwohlstand und Komfort mit einer Gegenfrage: Von welchen Energiesklaven, Konsum- und Komfortkrücken ließen sich übervolle Lebensstile und schließlich die Gesellschaft als Ganzes befreien?“* [<http://www.postwachstumsoekonomie.de/material/grundzuege/>]

## Raum sparen

Die erste Suffizienz-Frage bei einem WOHN-Projekt muss lauten: „Wie viel privaten Raum brauche ich eigentlich?“ Unsere Antwort darauf: Wenn wir Gemeinschaftsflächen haben, brauchen wir nicht so viel privaten Wohnraum, wie in einer normalen Wohnung. Gemeinschaftsflächen sind damit für uns nicht ein zusätzlicher Komfort, sondern das Mittel zum Raum sparen.

Unsere favorisierte Lösung hier sind Cluster-Wohnungen und Joker-Zimmer.

Cluster-Wohnungen hat die Züricher Architektin Vera Gloor einmal als „WGs für Individualisten“ bezeichnet.

Vereinfacht gesagt sind Cluster Wohnungen Wohnungen ohne Küche deren Wohnungstür nicht ins Treppenhaus, sondern in die Gemeinschaftsküche führt

Wir wollen WGs für Individualisten, nicht individualistisches Prinzip! In unserem Haus soll es nicht alle Größen von Wohnungen geben nach dem Motte „für jeden das Gewünschte.“, sondern klar die Frage nach dem „für jeden das Notwendige“.

Zürich bauen auch private Investoren Häuser mit Cluster-Wohnungen: in Schwarmstädten wie Zürich oder auch Konstanz lassen sich solche Konzepte einführen. Auch wenn die Leute eher wegen den vergleichsweise günstigen Mieten einziehen und nicht, weil sie schon immer in eine WG für Individualisten wollten: Nach Kurzem sind es zufriedene Cluster-WG-Individualisten geworden.

Kurze Erklärung von Joker-Zimmern. Zimmer ohne jegliche Infrastruktur, die nur von bereits im Haus wohnenden Personen „hinzugemietet“ werden können. Für sich verändernde Raumbedürfnisse ist das die einfachere Lösung im Vergleich zum Wände-Verschieben oder Türen-Versetzen, denn mit letzteren Methoden hängt auch eine Trennung von Heizkreisläufen oder Stromrechnungen zusammen, während Joker-Zimmer einfach addiert werden, wenn man sie braucht und anderweitig vermietet werden, wenn man sie nicht mehr braucht.

## Wiederverwerten & Raum sparen

Auch eine Thema der Suffizienz bei der Bauplanung: Es muss kein ideal für uns geplanter Neubau sein; wir können auch eine Büro-Brache für uns nutzbar machen. Beispiel alte IHK: an dem Standort nur Wohnen sinnvoll, keine Parkplätze vorhanden, im bestehenden Gebäude nur Gemeinschafts-Wohnen möglich – da müsste solch ein Projekt eigentlich Chancen haben.

Ein Aushängeschild für die Stadt kann auch ein intelligent umgenutzter 70er-Jahre-Bürobau werden.

## Wiederverwerten & Teilen:

Die Frage nach Suffizienz im kleineren als Gebäude-Maßstab ist sicher jedem bekannt: was möchte ich selbst besitzen und bei was reicht es, wenn ich es mir leihen oder tauschen kann? Bekanntestes Beispiel ist hier natürlich Car-Sharing. Aber auch für Nachbarschaftshilfe, Tauschringe und Repair-Cafés braucht es Räume und Organisatoren. Das will die WohnWerkstatt für ihr Quartier dann in Zukunft leisten.

Die Relevanz solcher Suffizienz-Strategien geht über den persönlichen Nutzen der Teilnehmenden hinaus: es ist eine Vorsorgemaßnahme für wirtschaftlich turbulente Zeiten. Strukturen, die eine rein monetäre Versorgung durch Gemeinschaftsleistung ergänzen, d.h. durch Nachbarschaftshilfe eingekaufte Dienstleistung ersetzen, wo sie ersetzbar ist, sind resilient in Zeiten, in denen die Wirtschaftskraft der Individuen und einer Gesellschaft als Ganzen nachlässt. Das ist ebenfalls ein Bezug auf Paech, „Post-Wachstums-Strategien.“

Die „Inneren Werte“ der WohnWerkstatt:

- > Zusammenhalt der **Gruppe** und Entwicklung des **Konzepts** haben einen hohen Stellenwert.
- > **Kein individuelles Wohneigentum** zur Spekulationsverhinderung und Sicherung der sozialen Ziele.
- > **Private Wohnfläche verkleinern**, Gemeinschaftsflächen nutzen
- > **Nachbarschaftshilfe und Teilen** über das Haus hinaus organisieren