



# s' Wabe - Blättle

Oktober 2008, Nummer 5

## Gemeinschaftliche Wohnformen für Jung und Alt

### Erbbaurecht: ein Mittel zur kommunalen Wohnbauförderung?

Anfang des 20. Jahrhunderts, bis in die 30-er Jahre, und auch noch nach dem Krieg, war das Erbbaurecht ein häufig eingesetztes Mittel der Kommunen, um den Wohnungsbau für sozial schwächere Gruppen zu fördern. Vor allem Wohnbaugenossenschaften nutzten dies, um Baugrundstücke günstig zu erlangen. So entstanden in Stuttgart zahlreiche Wohnbausiedlungen auf Grundstücken in Erbpacht, u.a. Steinhaldenfeld, Degerloch, Hoffeld usw.

Bei Wikipedia wird das Erbbaurecht so erläutert:  
*Das Erbbaurecht (umgangssprachlich auch Erbpacht) ist das Recht des Erbbauberechtigten gegen Zahlung eines Entgeltes (des sog. Erbbauzinses) auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Erbbaurecht wird selbst wie ein Grundstück behandelt (so genanntes „grundstücksgleiches Recht“). Erlischt das Erbbaurecht, normal nach Ablauf der vereinbarten Zeit (z.B. 99 Jahre), so wird das Bauwerk zum wesentlichen Bestandteil des Grundstücks. Dies bedeutet, dass der Grundstückseigner zum Eigentümer des Bauwerks wird. Der Erbbauberechtigte erhält nur eine Vergütung für den Gebäuderestwert. Durch Erbbaurechte wird einem Bauwilligen erspart, einen teuren Bauplatz kaufen zu müssen. Die Kommune hat den Vorteil, dass das Grundstück im Eigentum verbleibt und in späteren Jahren (nach Ablauf des Erbbaurechts) auch einer anderen Nutzung zugeführt werden kann. Mit dem Erbbaurecht ist auch keine Bodenspekulation möglich, da der Erbbaurechtsnehmer vertraglich zur Bebauung verpflichtet ist.*

Somit können über das Erbbaurecht auch finanzschwächere Haushalte zum Wohnungsbau kommen, wenn der Erbbauzins unter dem Hypothekenzins liegt. Dies ist allerdings seit einigen Jahren in Frage gestellt.

Der übliche Erbbauzins von 4% bis 5 % für Wohnbau-Grundstücke liegt derzeit nur knapp unter dem üblichen Hypothekenzins für eine Baufinanzierung. Die Kommunen müssten deshalb den Erbbauzins deutlich niedriger ansetzen. Grundstücke für Gemeinwesen-Bauvorhaben werden in Stuttgart für lediglich 0,75% (Untergrenze) vergeben.

Die Stadt München hat z.B. der WOGENO (eine neue Baugenossenschaft, die Gemeinschaftswohnanlagen realisiert, ähnlich wie "pro ...") bei drei Bauvorhaben die Grundstücke in Erbpacht überlassen. Dadurch konnte die Anfangsbelastung in der Baufinanzierung spürbar gesenkt werden.

Dies sollte in Stuttgart auch möglich sein. Wir werden uns bei den Stadträten dafür einsetzen, dass Grundstücke für Baugemeinschaften zu attraktiven Erbpacht-Bedingungen zur Verfügung gestellt werden. kk

Wabe-Exkursion nach Nürnberg zu OLGA, s. Seite 3



#### Liebe Mitglieder im

#### und Interessierte am Verein Wabe e.V.,

mit großen Schritten gehen wir auf den Jahreswechsel zu. Es gab in unseren Gruppen einige Aktivitäten für neue Wohnprojekte. Wir waren unterwegs nach Nürnberg, um das Frauen-Wohnprojekt OLGA anzuschauen und die 3. generationenübergreifende, gemeinschaftliche Wohnanlage auf dem Burgholzhof, das Haus MOSAIK, ist im Bau. In Stuttgart gibt es vielfältige Aktivitäten für Baugemeinschaften und neue Wohnformen, die Stadtplanung reserviert in Baugebieten, wie z.B. Güterbahnhof Cannstatt oder Olga-Areal im Stuttgarter Westen, Flächen für diese Wohnform.

Darin sehen wir eine positive Entwicklung, auch wenn noch viele Hemmnisse zu überwinden sind.

Wir wünschen Ihnen allen einen gesunden Jahreswechsel und ein erfolgreiches Neues Jahr 2009

Ihre Marlies Beitz & das Redaktionsteam

## Vereinsnachrichten

### Lust auf Mitwirkung im Theater?

Wir inszenieren von Friedrich Schiller 'Die Räuber' und zwar unter der Regie von Carl Häser, der 12 Jahre lang als Dramaturg am Staatstheater arbeitete und zur Zeit Deutschlehrer am Abendgymnasium Esslingen ist. Bisher sind wir eine Gruppe von ca. 20 TeilnehmerInnen, freuen uns über neue Interessierte und Mitspielende. Es gibt sowohl auf als auch hinter der Bühne viele Aufgaben und ich denke, jede/r kann nach den persönlichen Wünschen etwas finden.

Wabe-Mitglieder sind herzlich willkommen, man kann jederzeit mal bei den Proben zuschauen. Wir proben in der Regel im Generationenhaus und in den Faschingsferien im Kolping Bildungswerk in der Rosensteinstraße.

Hier also die **Termine**:

**Für die Proben:** Sa, den 15.11. von 18.00 – 21.00 Uhr und So, den 16.11.2008 von 11.00 – 18.00 Uhr.

Weihnachtsferien: Mo, den 05.01. - So, den 11.01.2009, vorwiegend abends (alle diese Termine finden im Generationenhaus statt)

Faschingsferien 2009: Mo, 23.02. - Sa, 28.02.2009 im Kolping Bildungswerk, Rosensteinstraße.

**Aufführungstermine:**

Kolping Kolleg: Dienstag, den 03.03.2009

Esslingen: Donnerstag, den 05.03.2009

**Theaterfreizeit in Bad Urach:** Do, 11.06. – So, 14.06.2009

**weitere Aufführungstermine:**

Juli 2009 Abendgymnasium Stuttgart

Schülertheatertage in Esslingen 14. - 16.07.2009

weitere Infos bei Petra Schneider unter 0711 – 25 66 033

### Mitglieder sagen ihre Meinung

Infolge eines Artikels im Wabe-Blättle Nr. 3/2008 erhielten wir einen Leserbrief, der leider zu lang war, um abgedruckt zu werden. Auf der erweiterten Vorstandssitzung am 01.09.2008 wurde darüber diskutiert mit dem Ergebnis, eine Stellungnahme zur Meinungsfreiheit abzugeben. Wir sind der Auffassung, dass es jedem Mitglied im Verein Wabe e.V. gestattet ist, die persönliche Meinung kund zu tun und in Diskussionen zu vertreten. Gleichermaßen werden Artikel, die im Wabe-Blättle veröffentlicht werden, mit „Namenskürzel“ oder vollen Namen abgedruckt. Dies bedeutet, dass die Artikel die Meinung der jeweiligen Autor/innen zum Ausdruck bringen.

Ich denke, dies ist gut so. Unsere gesellschaftliche Vielfalt soll sich in den unterschiedlichen Beiträgen in unserem Blättle zeigen, oder?

Wir freuen uns über Ihre Beiträge und danken Ihnen schon im Voraus herzlich dafür. (Th)

### Villa Seckendorff in Bad Cannstatt und die bruderhausDIAKONIE

Ein neues Projekt ist am Entstehen! Die bruderhausDIAKONIE hat dem Verein Wabe e.V. angeboten, in dem Neubau der Wohnvilla unweit des Cannstatter Kurparkes mit Mitgliedern einzuziehen und gemeinschaftliches Leben zu verwirklichen.

Zur Zeit finden einerseits Gespräche mit Bauherrn & Architekten über die Wohnungsausstattung statt und andererseits kommen Interessentinnen und Interessenten zusammen, um ein gemeinsames Wohnen in der Wohnvilla zu diskutieren. Neue Interessierte sind herzlich willkommen!

Weitere Details bei Gabi Thon Tel.: 0711 – 64 9 86 32

### Mehrgenerationenhäuser im Land fordern Fördermittel für den sozialen Mietwohnungsbau

Am 18.10.2008 trafen sich VertreterInnen mehrerer Projekte (Heidelberg, Ludwigsburg, Stuttgart, Schorndorf, Schwäbisch Hall, Waiblingen, Gerlingen) und der Genossenschaft "pro ..." in Stuttgart. Dabei wurde folgende (gekürzte Fassung) Resolution beschlossen:

*"Das Landesbauförderungsprogramm ist bezüglich des Mietwohnungsbaus gestrichen worden! Dadurch ist die Situation entstanden, dass es in Baden-Württemberg keine neuen Mehrgenerationenhäuser mehr geben wird. Ohne Landesförderung für den sozialen Mietwohnungsbau sehen die Mehrgenerationenhäuser in Baden-Württemberg keine Zukunft mehr für generationen- und einkommensgemischtes Bauen von Mehrgenerationenhäusern. Denn ohne Landesförderung für Mietwohnungen werden nur potente Eigentümer sich generationenübergreifendes Bauen leisten können. Dies kann auch nicht den Interessen der Städte und ländlichen Kommunen dienen. ....*

*Es geht dabei um sozial verträgliche Mieten und nicht allgemein um Mietwohnungen, die von Investoren finanziert und vermietet werden. Die Erwartung einer Rendite beim Investorenmodell widerspricht dem Grundgedanken der Solidarität. ....*

*Deshalb appellieren die Genossenschaft „pro...“ und die Initiativgruppen „Mehrgenerationenhäuser“ an alle Entscheidungsträger im Landtag:*

***Eine Landesförderung für sozialen Mietwohnungsbau ist dringend notwendig!***

***Andernfalls wird es in Baden-Württemberg keine neue Mehrgenerationenhäuser mit sozialer Komponente mehr geben!"***

## Wie machen es die Anderen? Blicke über den Tellerrand

### Grundsteinlegung bei MOSAIK

von Fritz Hohl

Am 25.07.2008 fand die Grundsteinlegung des Hauses MOSAIK statt. Bei strahlendem Wetter begingen Bewohner der Häuser WABE und MOBILE sowie ihre zukünftigen Nachbarn von MOSAIK auf der Baustelle zunächst den eigentlichen Akt der Grundsteinlegung. Dazu haben die zukünftigen Bewohner nach einer kurzen Rede und der Verlesung des Märchens „Der Traum des Hirten“ durch Frau Quenzer neben einer aktuellen Tageszeitung Dinge in eine kleine Metallbox legen können, die mit den Träumen und Wünschen zu tun haben, die bei einem solchen Bauprojekt entstehen. Dann wurde die Box in den Boden des Hauses MOSAIK versenkt und Bewohner von WABE und MOBILE haben die MOSAIK'ler mit symbolischen Gaben (Brot, Salz und Steine) begrüßt.

Anschließend verlagerte sich das Fest in und vor den Gemeinschaftsraum des Hauses MOBILE, wo bei einem reichhaltigen Büffet zusammen gegessen, getrunken, kennengelernt und diskutiert wurde.



Damit ist MOSAIK, das als Projekt von „pro...“ begann und jetzt von der Baugemeinschaft MOSAIK getragen wird (ein für beide Seiten nicht immer einfacher Abnabelungsprozess), in die entscheidende, die Bauphase getreten. Damit es dazu kommen konnte, waren nicht zuletzt auch die Hilfe und der Rat von Bewohnern der Häuser WABE, MOBILE und Mühlbachhaus und des Wabe-Vereins willkommene Unterstützung, für die sich MOSAIK an dieser Stelle einmal herzlich bedanken will.

Zurzeit besteht die Baugemeinschaft MOSAIK aus 65 (zukünftigen) Bewohnern in 25 Wohnparteien aus 7 Ländern - von denen 23 Kinder unter 18 Jahren sind.

Die derzeitige Planung sieht vor, dass das Haus MOSAIK ab etwa Juni/Juli 2009 bezogen wird.

### Auf zu den OLGA Frauen in Nürnberg ...

Das Projekt OLGA „Oldies Leben Gemeinsam Aktiv“ erhielt vom Bundesministerium Familie, Senioren, Frauen & Jugend als Modellprojekt einen Baukostenzuschuss und von der Nürnberger Wohnungsbaugesellschaft wbg die Mittel für eine wissenschaftliche Begleitung. Außerdem hatte OLGA in der damaligen Bundessozialministerin, Frau Renate Schmidt, eine kompetente „Fürsprecherin“ und ist entsprechend im Internet unter [www.wohnprojekt-olga.de](http://www.wohnprojekt-olga.de) ausführlich aufbereitet.

Wir, eine Gruppe von 10 Menschen, möchten unsere subjektiven Eindrücke nachfolgend ausdrücken:

WIR fanden, dass – bezogen auf die

Gruppenbildung

- das Projekt bewusst für das „Wohnen im Alter“ konzipiert und klare Vorstellungen an Architekten bzw. wbg Nürnberg formuliert wurden
- die Themen Auszug und/oder Tod wohl zu keinem Zeitpunkt tabuisiert wurden
- die Erstellung einer langfristigen „Warteliste“ für mögliche Nachrückerinnen mit Einbeziehung in laufende Gruppenaktivitäten mehrere Aspekte berücksichtigt

Gruppe

- eine sehr positive Atmosphäre mit lebendiger Gemeinschaft und Teilnahme an diversen Gruppen im Gemeinwesen zu herrschen scheint
- wir etwas lernen konnten: ein gemeinsamer Urlaub vorab sehr hilfreich sein kann
- der gemeinsame Pflegekurs mit Abgrenzung zu professionellen Mobilen Diensten nützlich ist
- das Zusammenleben mit den individuellen Lebensstilen zu akzeptieren und zu respektieren ist
- die Altersgruppe, z.Z. von 61 bis 79 Jahren, Mut macht
- gewisse Formalitäten, wie das Mitteilungsbrett und der wöchentliche Treff / 14-tägig Pflicht auch positiv beeinflussen können

Rahmenbedingungen

- eine gemeinsame Reinigungskraft über die Hauskasse gewissen Schwächen vorbeugen kann
- die Netzwerkarbeit immer wichtig ist, z.B. mit allein-erziehenden Frauen, die in der Nachbarschaft ein Projekt entwickeln konnten

Wir danken unserer Gastgeberin, Frau Anne Görtz, ganz herzlich für die vielen positiven Eindrücke, Ihre Geduld mit uns und wünschen bei der anstehenden Diskussion über Mieterhöhung alles Gute und viel Erfolg! (Th)

### AG Neue Projekte

Diese Arbeitsgruppe trifft sich monatlich im Forum 3, Gymnasiumstraße 21, Haltestelle Stadtmitte.  
Termine usw. erfahren Sie bei Monika Klinkner oder Gabi Thon (s. Kontaktdaten auf dieser Seite)

### 5. Treffen der "Stuttgarter Plattform für selbstorganisiertes gemeinschaftliches Wohnen"

Unter bewährter Leitung fand am 22. Oktober 2008 im Treffpunkt Senior in Stuttgart das Herbsttreffen statt. Im gutbesetzten Foyer berichteten die unterschiedlichsten Gruppierungen über ihre Projekte und ihr Verständnis vom selbstorganisierten, gemeinschaftlichen Wohnen. Es war-

### TERMINE

Alle Termine finden im Generationenhaus Heschl, Gebrüder Schmid-Weg 13, ab 19.00 Uhr statt

- 01.12.2008 Wabe-Treffen: Jahres-Rückblick & Ausblick
- 12.01.2009 Erweiterte Vorstandssitzung
- 02.02.2009 Wabe-Treffen: „AG Lobby für gemeinschaftliches Wohnen (LGW)“ mit Hubert Arnold
- 28.02.2009 Wabe Klausur auf dem Burgholzof
- 06.04.2009 Wabe-Mitgliederversammlung
- 04.05.2009 Erweiterte Vorstandssitzung

### Exkursionen Rest 2008 + 2009

- 13.12.2008 Besichtigung Mühlbachhaus & Schorndorfer Weihnachtsmarkt – Näheres bei M. Beitz
- 08.-10.06.2009 nach Leipzig: Deutscher Seniorentag  
Details unter [www.bagso.de](http://www.bagso.de)

### Netzwerkarbeit

- März 2009 Wohnprojekttag mit GLS Bank + a-w-s + ..
- Mai 2009 Soziale Plattform im Treffpunkt Senior

### Auf Gute Nachbarschaft

Unsere Wohnberatung für Interessierte am gemeinschaftlichen Wohnen im Stuttgarter Rathaus findet jeden 1. Donnerstag und jeden 2. Dienstag im Monat statt. (Anzeige vor den Aufzügen beachten oder erfragen.)

- 06.11.2008 DO, 16.00 – 18.00 Uhr
- 11.11.2008 DI, 11.00 – 13.00 Uhr
- Im Dezember 2009 keine Beratung möglich
- 08.01.2009 DO, 16.00 – 18.00 Uhr
- 13.01.2009 DI, 11.00 – 13.00 Uhr
- 05.02.2009 DO, 16.00 – 18.00 Uhr
- 10.02.2009 DI, 11.00 – 13.00 Uhr
- 05.03.2008 DO, 16.00 – 18.00 Uhr
- 10.03.2009 DI, 11.00 – 13.00 Uhr
- 02.04.2009 DO, 16.00 – 18.00 Uhr
- 14.04.2009 DI, 11.00 – 13.00 Uhr - Osterwoche

ren dies: die Baugemeinschaft Helios mit dem Projekt Rolandstraße / Killesberg, (s. Blättle Nr.4) und die Wohn-genossenschaft „pro ...“ mit den geplanten Projekten Mikado Gerlingen, querbeet Ludwigsburg, Prisma Heidelberg und Heller Wohnen, Schwäbisch Hall. Neu ist, dass in zukünftigen Projekten von „pro ...“ das Mieten ohne Wohnberechtigungsschein möglich sein wird.

Dem „Mietersyndikat“, dessen Philosophie und Struktur von zwei Vertretern des Dachverbandes aus Tübingen ausführlich erklärt wurde, gehören die Gruppen a-w-s - Anders wohnen in Stuttgart und die Gruppe WohnVisionen e.V. an.

Die Wohngenossenschaften FLÜWO und die SWSG, mit denen der Wabe-Vorstand schon Kontakte hatte, sind bereit, mit Gruppen Lösungen für selbstorganisiertes Wohnen zu suchen, Voraussetzung ist allerdings, dass es sich schon um stabile Gruppen mit einer tragbaren Rechtsgrundlage handelt. Für die Gruppenfindung fühlen sich diese großen Genossenschaften nicht zuständig. - Weitere Informationen gab es vom DRK zu den Möglichkeiten "Wohnberatung" und "Wohnen mit Hilfe". - Außerdem berichtete Herr Arnold von der Arbeitsgruppe LGW (Lobby für gemeinschaftliches Wohnen) in der wir Wabe-Leute aktiv mitarbeiten. Er forderte - wie dies in anderen Städten längst üblich ist - eine **städtische Beratungsstelle zur Koordinierung und Bearbeitung der anstehenden Fragen beim gemeinschaftlichen Wohnen** einzurichten. - Zum Schluss informierte Frau Doris Kunkel über das geplante Wabe-Projekt im Haus Villa Seckendorff - Für alle Projekte gibt es Infomaterial in den Sprechstunden "Auf gute Nachbarschaft" im Rathaus. D.K.

### Kontakt

Wabe e.V. Haussmannstrasse 6  
70188 Stuttgart  
Tel.: 0711 – 2348162

Email: [info@wabe-stuttgart.de](mailto:info@wabe-stuttgart.de)  
<http://www.wabe-stuttgart.de>

Bankverbindung: Kontonummer 2933625  
BW-Bank Stuttgart, BLZ 600 501 01

Vorstand: Marlies Beitz, Mahatma-Gandhi-Strasse 17  
70376 Stuttgart, Tel. 0711-8061632  
[marlies.beitz@t-online.de](mailto:marlies.beitz@t-online.de)  
Monika Klinkner, Tel.: 0711-9018036  
[monika@klinkner-online.de](mailto:monika@klinkner-online.de)  
Gabi Thon, Tel.: 0711 – 6498632  
[gabi.thon@online.de](mailto:gabi.thon@online.de)

### Impressum:

Hrsg: Wabe e.V.  
Für den Inhalt dieser Ausgabe verantwortlich:  
Doris Kunkel, Kurt Kühfuß, Gabi Thon  
Auflage 1.000 Exemplare 03.11.2008  
Redaktionsschluss „s'Blättle“ Nr. 6/2009: 18.03.2009